

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 018/24 – VII – CIV

**Audience publique du sept février deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2022-00723 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;  
Nadine WALCH, conseiller;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch/Alzette du 25 juillet 2022,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

**1) PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**2) PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du susdit exploit HAAGEN du 25 juillet 2022,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

en présence de PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

ne comparant pas.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

En date du 22 mai 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts PERSONNE2.)) ont signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.)) un compromis de vente portant sur un terrain sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE7.) sous le numéro cadastral NUMERO1.) d'une contenance de 8 ares et 55 centiares, moyennant un prix de vente de 600.000,- euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne se sont pas présentés aux rendez-vous fixés par le notaire pour la passation de l'acte de vente notarié, de sorte que la vente n'a jamais pu se réaliser.

Par exploit d'huissier du 4 décembre 2020, les consorts PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins d'entendre dire, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que

- la condition suspensive stipulée au compromis de vente du 22 mai 2020 est réputée accomplie,
- le compromis du 22 mai 2020 est résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE4.),
- PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sont tenus au paiement d'un montant de 60.000,- euros à titre de dommages et intérêts conventionnels avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les consorts PERSONNE2.) ont encore sollicité l'allocation d'une indemnité de 6.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Par jugement du 7 juin 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties, a

- *reçu les demandes principales et reconventionnelle en la forme,*
- *dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant au paiement de dommages et intérêts,*
- *dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.),*

partant,

- constaté que le compromis de vente du 22 mai 2020 est résolu faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE4.) d'avoir respecté leurs obligations contractuelles endéans le terme conventionnel,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) la somme de 60.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 4 décembre 2020,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 25 juillet 2022, PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 7 juin 2022, lequel n'a, d'après les éléments du dossier, pas fait l'objet d'une signification.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande à la Cour de dire, par réformation du jugement NUMERO2.) du 7 juin 2022, qu'il n'y a pas lieu à application de la clause pénale.

Par réformation du jugement entrepris, il y aurait lieu de débouter les consorts PERSONNE2.) de l'ensemble de leurs demandes.

PERSONNE1.) demande de dire qu'il n'a pas commis de faute et qu'aucune indemnité n'est due au titre de la résiliation, sinon de la résolution.

A titre subsidiaire, il demande à la Cour de dire que le montant de l'indemnité forfaitaire est de 5.000,- euros au maximum.

Quant à la demande reconventionnelle, PERSONNE1.) demande de dire, par réformation du jugement entrepris, fondée sa demande en condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement de la somme de 60.000,- euros au titre de dommages et intérêts conventionnels, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de l'arrêt à intervenir jusqu'à solde.

Par conséquent, il requiert de condamner les parties intimées à lui payer la somme de 60.000,- euros, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part.

L'appelant demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros ainsi que leur condamnation aux frais et dépens des deux instances.

Les consorts PERSONNE2.) concluent à la confirmation pure et simple de la décision entreprise et demandent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE4.) n'a pas constitué avocat à la Cour.

Les formalités requises par l'article 157 du Nouveau Code de procédure civile ayant ainsi été établies, et l'établissement du procès-verbal valant signification, l'arrêt à intervenir doit être prononcé par défaut à l'égard de PERSONNE4.) par application de l'article 79 alinéa 1er du même code.

Dans la mesure où l'acte d'appel a été signifié aux consorts PERSONNE2.), en présence de PERSONNE4.), sans qu'une demande ne soit formulée à l'encontre de celui-ci, la Cour considère que PERSONNE4.) a été appelé en déclaration d'arrêt commun.

Il en suit que PERSONNE4.) n'est pas assigné aux mêmes fins que les consorts PERSONNE2.), de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à sa réassignation sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ordonnance du 5 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 3 janvier 2024.

En date du 3 janvier 2024, l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 17 janvier 2024.

### **Positions des parties**

#### **PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) explique qu'en date du 22 mai 2020, les parties auraient signé un compromis de vente pour un terrain sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B de ADRESSE7.) sous le numéro cadastral NUMERO1.) pour un prix fixé à 600.000,- euros.

Pour des raisons indépendantes à sa volonté, il n'aurait pas pu se rendre aux rendez-vous fixés par le notaire pour signer l'acte de vente.

Les consorts PERSONNE2.) en auraient été informés.

PERSONNE1.) soutient que depuis le début des démarches relatives à la vente du prédit bien, il aurait informé les différents intervenants, qu'avant la signature définitive de l'acte de vente, il devait au préalable se renseigner auprès de la commune sur la faisabilité de son projet de construction.

Aucune réserve n'aurait été émise par les parties intimées quant à ce renseignement.

La notaire Doerner aurait également été informée de son impossibilité de se présenter à la date du 28 juillet 2020 alors qu'il n'aurait pas encore été fixé par la commune à ce moment-là.

Ayant reçu l'aval de la commune pour la faisabilité de son projet, il aurait, par courrier du 20 novembre 2020, proposé aux consorts PERSONNE2.) et au notaire de fixer un rendez-vous au 15 janvier 2021 pour la passation de l'acte.

Son mandataire aurait encore informé les parties intimées que la vente ne comporterait aucun risque pour eux alors qu'il pourrait acheter sans prêt bancaire, tel qu'il serait démontré par les extraits bancaires communiqués en cause.

De manière inopportune, son mandataire aurait, par courrier du 14 janvier 2021, dû annuler le rendez-vous et demander à ce qu'il soit reporté alors qu'il aurait seulement reçu la veille les mesurages de la Ville de Kayl et qu'il aurait dû les transmettre à son architecte.

Subséquent, il aurait reçu une assignation de la part des parties intimées, érigée dans le but de résoudre le compromis alors qu'il aurait toujours souhaité acquérir le bien.

Ce serait à tort que les juges de première instance auraient confirmé les prétentions adverses alors qu'il n'aurait commis aucune faute.

PERSONNE1.) conteste avoir laissé les parties intimées sans aucune nouvelle.

Il admet ne pas s'être présenté auprès du notaire Doerner en date du 23 novembre 2020 après la sommation de passer acte du mandataire adverse.

L'appelant soutient qu'il serait cependant *« inapproprié de préciser que « l'appelante et PERSONNE4.) ne s'étant pas présentés auprès du Notaire DOERNER au jour dit, celle-ci a dressé un procès-verbal de non-comparution » alors que par courrier daté au 20 novembre 2020, le soussigné demanda expressément au notaire le report du rendez-vous et manifesta une nouvelle fois, auprès des parties intimées sub 1 et sub 2, son intention d'acheter le terrain »*.

Il serait indifférent qu'il ne verserait pas de pièces justificatives à l'appui de cette demande de report alors que la signature de l'acte notarié n'aurait pas constitué un élément essentiel pour les parties au contrat, de sorte que le report demandé ne pouvait être considéré comme un manquement.

Il conteste que son comportement à l'égard du notaire et des parties intimées aurait été malveillant.

Le courrier du 20 novembre 2020 serait une démonstration sans équivoque de sa volonté d'acquérir le terrain litigieux, de sorte qu'un report de la date de signature n'aurait eu aucune répercussion sur la situation de fait.

Ainsi, il aurait informé les parties intimées de disposer des fonds nécessaires pour l'acquisition du bien mis en vente et il aurait encore proposé la date du 15 janvier 2021 pour passer l'acte.

Son absence justifiée au rendez-vous fixé pour la passation de l'acte ne saurait être considérée comme un manquement alors qu'il aurait informé suffisamment en avance les parties intimées de fixer un nouvel rendez-vous.

PERSONNE1.) conteste les développements adverses sur la confidentialité du courrier du 20 novembre 2020 pour constituer une correspondance entre avocats alors que la pièce avait déjà été produite en première instance, sans que l'admissibilité dudit courrier n'eut fait l'objet de contestation en première instance.

L'appelant qui conteste toute mauvaise foi dans son chef dans le présent litige, reproche aux parties intimées une appétence pécuniaire, alors que non seulement, elles auraient vendu le terrain à d'autres acquéreurs pour une somme plus élevée, mais encore, elles voudraient récupérer le montant forfaitaire de la clause pénale alors qu'il n'aurait commis aucune faute.

Concernant la condition suspensive, PERSONNE1.) fait remarquer en premier lieu que ladite condition ne mentionnerait aucune sanction en cas de supposée inexécution, de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme essentielle dans l'esprit des parties contractantes.

Par ailleurs, les parties intimées auraient conditionné l'accomplissement de la condition à la seule diligence de l'institut bancaire.

Ainsi, l'établissement bancaire aurait été le seul à pouvoir interférer dans la réalisation de cette condition à savoir une réponse de refus respectivement d'acceptation endéans le délai de quinze jours.

Concernant le délai en question, l'appelant considère qu'il est trop court, le délai normal étant de quatre à six semaines.

PERSONNE1.) soutient qu'en concluant que « *les intimées se doutaient bien qu'une banque n'accorde généralement pas un prêt immobilier dans un délai de 15 jours et ils étaient évidemment disposés à attendre quelques semaines de plus* », les parties adverses seraient en aveu que la condition suspensive assortie d'un délai de 15 jours était impossible à réaliser.

Renvoyant à l'article 1172 Code civil, PERSONNE1.) estime que la condition suspensive impossible à réaliser serait à annuler.

A titre subsidiaire, il considère qu'à la vue des affirmations adverses reprises ci-avant et en application de l'article 1175 du Code civil, le terme fixé serait devenu flexible voire aurait été anéanti.

Dès lors, la condition n'aurait jamais défailli.

La condition n'étant plus assortie d'un terme, sa réalisation aurait dû être effectuée dans un temps raisonnable.

Tel aurait été le cas en l'espèce.

Dans la mesure où il aurait toujours été disponible pour acquérir le bien et qu'il aurait disposé des liquidités nécessaires pour ce faire et dans la mesure où les parties adverses auraient été silencieuses, il conteste avoir volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive.

Au contraire, ce seraient les parties intimées qui auraient délibérément résilié le compromis de vente à son tort exclusif.

Ce serait à tort que les juges du fonds ont déclaré que « *le compromis de vente du 22 mai 2020 est résolu de plein droit, faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE5.) d'avoir soumis, endéans le délai convenu, un mode de financement pour assurer le financement de la maison objet dudit compromis* », alors que la décision d'un établissement bancaire est aléatoire et ne dépend pas de la volonté de la partie appelante.

PERSONNE1.) rappelle que la résiliation entreprise par l'une des parties engendre l'allocation de dommages et intérêts de 10% du prix de vente pour la partie lésée.

Le seul obstacle ayant entravé la vente aurait été le silence des consorts PERSONNE2.) et la vente du terrain à des tiers.

De ce fait, ils seraient à l'origine de la résiliation respectivement de la résolution du contrat et ils ne sauraient prétendre à l'application de la clause pénale.

Il y aurait encore lieu de constater qu'il n'est pas indiqué au compromis de vente que la clause pénale joue dans les autres cas qu'une résiliation d'une partie au contrat.

Or, il n'aurait pas été à l'origine de la résiliation respectivement de la résolution.

La clause serait obscure quant à sa portée de sorte qu'elle serait à interpréter en faveur de l'acquéreur qui s'oblige.

Il y aurait dès lors lieu à réformation du jugement.

Soutenant que la résolution du compromis de vente du 22 mai 2020 serait intervenue à l'initiative des consorts PERSONNE2.) alors qu'il aurait les moyens nécessaires pour acheter le bien, objet de la vente, la juridiction de première instance aurait à tort rejeté

sa demande reconventionnelle tendant à la condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement de la clause pénale de 60.000,- euros.

Par réformation du jugement déféré, PERSONNE1.) demande à voir condamner les consorts PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à la somme de 60.000,- euros au titre de la clause pénale.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande, par réformation de la décision entreprise, de faire droit à sa demande en réduction du montant de la clause pénale à de plus justes proportions au motif que le montant de 60.000,- euros au titre de la clause pénale serait excessif.

Il serait paradoxal de le condamner pour faute alors qu'il aurait souhaité acheter le bien et que la résolution ne lui serait pas imputable.

Les parties intimées resteraient en défaut de rapporter la preuve de leur supposé préjudice alors qu'il serait apparu de leur propre fait.

Par ailleurs, dans la mesure où les consorts PERSONNE2.) auraient vendu le terrain litigieux à des acquéreurs tiers pour un prix plus élevé, ils n'auraient non seulement subi aucun préjudice, mais encore ils auraient tiré un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, appliquer la clause pénale permettrait aux parties intimées de s'enrichir injustement à son détriment.

La clause pénale n'aurait pas cette finalité, de sorte que sa mise en jeu semblerait être dérisoire et inapplicable au cas d'espèce.

Par réformation du jugement du 7 juin 2022, PERSONNE1.) demande dès lors à titre principal de dire qu'il n'y a pas lieu à application de la clause pénale en l'espèce et à titre subsidiaire, de dire que la clause pénale est de 5.000,- euros au maximum.

PERSONNE1.) demande enfin à être déchargé de la condamnation intervenue à son encontre au titre de l'indemnité de procédure et il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

### **Les consorts PERSONNE2.)**

Les consorts PERSONNE2.) concluent à la confirmation de la décision déférée par adoption de ses motifs.

Ils demandent de constater

- que ni l'appelant ni PERSONNE4.) n'ont fait les diligences nécessaires pour l'obtention du prêt bancaire,

- qu'après avoir signé le compromis de vente, ils n'ont plus donné signe de vie,
- qu'ils ne se sont pas présentés auprès du notaire en date du 28 juillet 2020 et n'ont pas tenté d'obtenir le report de ce rendez-vous en arguant par exemple qu'ils seraient en attente de l'accord de la banque,
- qu'ils n'ont pas sollicité une nouvelle date pour la signature de l'acte notarié,
- qu'ils n'ont réservé aucune suite au courrier du notaire Doerner de présenter sous la huitaine le refus bancaire du prêt,
- que ce n'est que suite à la sommation de passer acte du 10 novembre 2020 des parties intimées que PERSONNE1.) a appelé pour demander un report de la date, demande réitérée aux termes d'un courrier confidentiel de son mandataire du 20 novembre 2020,
- que cette demande de report non accompagnée de pièces justificatives n'aurait pas été acceptée et que la date du 23 novembre 2020 fixée pour la passation de l'acte notarié aurait été maintenue,
- que le 23 novembre 2020, le notaire a dressé un procès-verbal de non-comparution alors que ni l'appelant ni PERSONNE4.) n'étaient présents.

Les consorts PERSONNE2.) font observer que l'obtention d'une autorisation de bâtir n'aurait pas constitué une condition suspensive stipulée au compromis de vente. Par ailleurs, ils n'auraient été approchés à aucun moment par les acheteurs en vue de modifier le compromis de vente en ce sens.

Les parties acquéreuses qui se seraient présentées comme des professionnels du secteur de l'immobilier n'auraient émis aucune réserve quant au délai de quinze jours en vue de l'obtention de l'accord ou du refus bancaire.

Si les parties intimées se doutaient bien qu'une banque n'accorde généralement pas un prêt dans un délai de quinze jours et s'ils étaient disposés à attendre quelques semaines de plus, toujours serait-il que les parties acquéreuses ne se seraient plus manifestées du tout, les laissant dans l'ignorance la plus totale quant à leurs intentions réelles et sérieuses d'acquérir le terrain.

Les développements adverses au sujet de la condition suspensive prétendument potestative inscrite dans le compromis de vente seraient hors sujet alors que de son propre aveu, l'appelant n'a pas sollicité de prêt bancaire en vue du financement du terrain.

Les parties acquéreuses ayant, en l'espèce, manqué à la seule condition suspensive contractuellement prévue, en l'occurrence l'obtention d'un accord ou refus bancaire endéans le délai de quinze jours ouvrables après la signature du compromis de vente faute par eux de prouver avoir fait les démarches nécessaires auprès des établissements bancaires, la condition serait réputée accomplie.

En ne se présentant pas chez le notaire en vue de la signature de l'acte notarié malgré convocation par le notaire en juillet 2020, respectivement par sommation de passer acte en novembre 2020, les parties acquéreuses auraient violé leurs obligations contractuelles.

Les consorts PERSONNE2.) demandent de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que le compromis de vente du 22 mai 2020 est résolu de plein droit, faute par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) d'avoir soumis endéans le délai convenu, un mode de financement pour assurer l'achat du terrain, objet du compromis.

Par application de l'article 7 du compromis de vente stipulant qu'« *en cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente est à verser à la partie lésée* », PERSONNE1.) et PERSONNE4.) auraient été à juste titre condamnés au paiement de dommages et intérêts de 10% du prix de vente convenu, en l'occurrence à la somme de 60.000,- euros.

Les consorts PERSONNE2.) demandent encore de confirmer la juridiction de première instance en ce qu'elle a décidé qu'il n'y avait pas lieu de réduire l'indemnité forfaitairement convenue, le taux de 10% étant pratiqué de manière courante dans le domaine de la vente d'immeuble.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en condamnation des parties intimées au paiement de la somme de 60.000,- euros pour résolution du compromis de vente, les consorts PERSONNE2.) concluent encore à la confirmation de la décision entreprise.

En effet, ils n'auraient pas résolu le compromis de vente, mais ils auraient été obligés de demander la résolution judiciaire par application de l'article 1184 du Code civil en raison du comportement fautif et malhonnête de l'appelant et de PERSONNE4.).

Ils contestent encore l'indemnité de procédure réclamée par la partie appelante et demandent à leur tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

Ils demandent enfin la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

### **Appréciation de la Cour**

L'appel introduit dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

#### **1. Quant aux stipulations contractuelles**

Le compromis de vente signé entre les parties en litige le 22 mai 2020 énonce que « (...) *En cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente est à verser à la partie lésée.*

*L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier pour le règlement du prédit prix de vente. Il est expressément entendu que le présent compromis ne sortira ses effets qu'à condition que le prêt soit accordé à l'acquéreur.*

*L'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard QUINZE jours ouvrables à partir de la date de signature du présent compromis.*

*Il est entendu que si l'acquéreur devait ne pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat est déclaré rétroactivement nul et non avenue sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur (...) ».*

C'est par un examen correct de ces clauses que le tribunal a retenu que la condition stipulée dans ce compromis de vente, en l'occurrence, l'obtention par les acquéreurs du crédit nécessaire à l'acquisition du terrain en question, s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition et que l'obtention du financement de la vente est enfermée dans des délais fixes.

La juridiction de première instance a à juste titre considéré que c'est de manière impropre que les parties ont employé le terme de « résiliation » dans la rédaction du compromis de vente alors que le terme « résiliation » est réservé aux contrats à prestations successives et ne vaut que pour l'avenir, de sorte qu'il est inadapté dans le cadre d'un contrat instantané tel un compromis de vente.

Les mêmes observations s'appliquent, par ailleurs, à l'assignation introductive d'instance du 4 décembre 2020 des consorts PERSONNE2.) aux termes de laquelle ces derniers demandent au tribunal de dire que le compromis de vente est résilié aux torts des défendeurs par application de l'article 1184 du Code civil.

Dans la mesure où il résulte sans équivoque des stipulations contractuelles que l'intention des parties au contrat étaient de vouloir sanctionner la rupture fautive du contrat par l'une des parties, l'emploi du terme « résiliation » ne rend, contrairement aux soutènements de PERSONNE1.), pas la clause obscure.

La Cour ne saurait, cependant, partager l'analyse des juges de première instance, quant à l'existence d'une clause résolutoire de plein droit en cas de défaillance à l'obligation des acquéreurs de présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard dans les quinze jours ouvrables à partir de la date de signature du compromis.

En effet, le contrat est déclaré rétroactivement nul et non avenue dans le cas où les acquéreurs ne se sont pas vu accorder de prêt, ce qui implique qu'ils ont fait les démarches nécessaires, mais qu'ils se sont vu refuser l'accord bancaire.

Dans leur assignation en justice du 4 décembre 2020, les consorts PERSONNE2.) n'ont, par ailleurs, pas fait état d'une clause résolutoire de plein droit, mais ont demandé au tribunal de prononcer la résolution du contrat en application de l'article 1184 du Code civil.

Il échet dès lors d'analyser le litige au regard de ces considérations.

## 2. Quant à l'accomplissement de la condition suspensive

La Cour se rapporte aux développements corrects en droit des juges de première instance, qu'elle fait siens, relatifs aux principes régissant les obligations contractées sous une condition suspensive.

Ainsi, lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du Code civil qui dispose que « *lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé* ».

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel en l'espèce le délai de quinze jours ouvrables, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'événement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que le crédit n'ait été obtenu.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Lorsque la défaillance résulte d'un agissement fautif de la part de l'acquéreur, tel le cas en l'espèce, la condition est réputée accomplie, de sorte que le compromis de vente produit ses effets.

L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

En souscrivant à la condition suspensive litigieuse, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) se sont, dès lors, obligés à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches, le tout dans le délai convenu au compromis.

Le débiteur qui s'oblige sous une condition suspensive est tenu d'une obligation de coopération loyale pour que celle-ci se réalise et que s'agissant plus précisément d'une

condition tenant à l'obtention par lui d'un emprunt bancaire, il lui appartient de démontrer avoir effectivement agi auprès d'un ou de plusieurs établissements bancaires pour obtenir le financement envisagé. Jugé ainsi par la Cour de cassation que « *Pour échapper à l'application d'une clause pénale figurant dans un compromis de vente immobilier, il incombe à la partie acquéreuse à charge de laquelle est stipulée une obligation de faire les diligences nécessaires pour l'obtention d'un financement d'établir qu'elle s'est libérée de cette obligation* » (Cass. 8 décembre 2016, Pas. 38, p. 125).

PERSONNE1.) soutient dès lors à tort que la charge de la preuve qu'il a volontairement fait obstacle à la réception d'un refus ou d'une acceptation bancaire appartiendrait aux consorts PERSONNE2.).

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a mis à charge du débiteur qui s'engage sous condition suspensive la preuve de l'accomplissement de toutes les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser.

C'est à juste titre, par des motifs auxquels la Cour renvoie, que le tribunal a ensuite retenu que la preuve n'a pas été rapportée par PERSONNE1.) que lui-même ou PERSONNE4.) aient effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai de quinze jours ouvrables fixé au compromis de vente en vue de se voir accorder un crédit bancaire destiné à financer le terrain, l'appelant ne versant aucune demande, ni aucun courrier en ce sens adressé à une banque ou à un autre institut financier.

A l'appui de ses affirmations que la clause pénale ne serait pas applicable en l'espèce, PERSONNE1.) invoque que les consorts PERSONNE2.) auraient été informés de la nécessité d'attendre l'avis de la commune sur la faisabilité du projet ainsi que de l'existence de liquidités suffisantes pour le financement de l'acquisition du terrain, qu'en l'absence de sanction contractuelle stipulée dans la clause, la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire n'aurait pas été essentielle dans l'esprit des parties, que le laps de temps fixé pour l'obtention du refus et de l'accord bancaire aurait été trop court, que la condition suspensive dépendrait exclusivement de la position dominante de l'établissement bancaire et finalement que les consorts PERSONNE2.) en admettant s'être doutés que le délai de quinze jours soit trop court pour se voir accorder un crédit et en concluant avoir été disposés à attendre plus longtemps, auraient renoncé au terme fixé au compromis de vente.

Afin de soutenir sa position, PERSONNE1.) se prévaut du compromis de vente, d'un courrier du 20 novembre 2020 de son mandataire à l'adresse du mandataire adverse, d'un courrier du 14 janvier 2021 à l'adresse de Maître Doerner, d'un courrier de SOCIETE2.) du 13 novembre 2020, d'un échange entre l'architecte et la commune du 21 septembre 2020 et d'extraits bancaires.

Si les consorts PERSONNE2.) invoquent le caractère confidentiel du courrier du mandataire de PERSONNE1.) du 20 novembre 2020, ils ne demandent pas le rejet de la pièce.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate que les affirmations de PERSONNE1.) suivant lesquelles la commune intention des parties aurait été de faire abstraction de la clause suspensive liée à l'obtention du financement de la vente alors qu'il aurait disposé des liquidités nécessaires pour l'acquisition du terrain litigieux, respectivement de soumettre la vente à l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation du projet immobilier envisagé par PERSONNE1.), ne sont pas établies par les pièces versées en cause.

Il est admis que la condition relative à l'obtention d'un prêt pour le financement de l'achat par un établissement bancaire a été stipulée en faveur des deux parties contractantes. D'abord en faveur de l'acquéreur qui devait s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie venderesse qui avait intérêt à contracter avec un acquéreur dont la solvabilité était garantie en cas de besoin par un crédit bancaire. Il ne faut cependant pas en conclure que la condition suspensive stipulée au compromis obligerait l'acquéreur de recourir, en tout état de cause, à un financement bancaire. Il lui est loisible de choisir un autre mode de financement, à condition qu'il offre à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé. Suivant l'article 1175 du code civil « toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût » (Cour, 29 octobre 2008, numéro 32469 du rôle).

Si une renonciation à la condition suspensive au motif de disposer des liquidités suffisantes pour l'acquisition du bien est dès lors en principe valable, encore faut-il que la renonciation intervienne en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration du terme fixé par les parties pour l'accomplissement de la condition suspensive.

Or, tel n'est pas le cas en espèce.

Le courrier du 20 novembre 2020 aux termes duquel le mandataire de l'appelant sollicite le report du rendez-vous du 23 novembre 2020 fixé pour la passation de l'acte auprès du notaire et dont il est fait mention des raisons pour lesquelles les acquéreurs ne se sont pas présentés auprès du notaire en date du 28 juillet 2020 - en l'occurrence l'attente d'une réponse de la Commune sur la faisabilité de son projet -, ainsi que des capacités de PERSONNE1.) d'acheter sans prêt bancaire, est de plusieurs mois postérieur à la signature du compromis et à l'expiration du délai fixé pour l'accomplissement de la condition suspensive.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun élément du dossier que l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation du projet immobilier envisagé par PERSONNE1.) aurait - à un moment ou un autre - été discutée par les parties, la seule condition suspensive figurant au compromis de vente étant celle relative au financement de l'acquisition.

Les développements de PERSONNE1.) sur l'absence de sanction stipulée dans la clause relative à la condition suspensive pour soutenir qu'elle n'aurait pas été essentielle dans l'esprit des parties contractantes, sont également à rejeter alors que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques et que le

compromis de vente prévoit une clause pénale au profit de la partie lésée en cas de résolution.

Dans la mesure où les acquéreurs ne démontrent pas avoir fait une démarche quelconque auprès d'un établissement de crédit en vue de l'obtention d'un prêt bancaire, les considérations de PERSONNE1.) sur la durée trop courte du délai contractuellement stipulé et sur la position dominante de l'établissement bancaire dans la réalisation de la condition manquent pareillement de pertinence.

En effet, l'absence de réponse d'un institut bancaire ne résulte, en l'espèce, ni d'un laps de temps trop court pour obtenir une réponse d'une banque ni d'un manque de diligence de celle-ci, mais de l'absence totale de démarches entreprises par les acquéreurs en vue de l'obtention d'un crédit.

Contrairement aux soutènements de PERSONNE1.), la condition suspensive litigieuse ne dépend pas de la diligence exclusive de l'établissement bancaire, mais encore de celle des acquéreurs.

En vertu de l'article 1171 du Code civil, la condition qui dépend à la fois de la volonté d'une partie et de celle d'un tiers n'est pas prohibée.

Si le délai de quinze jours ouvrables pour soumettre l'accord ou le refus de la banque peut sembler relativement court, toujours est-il que PERSONNE1.) qui, d'après ses pièces, est un professionnel de la promotion immobilière, était tout à fait à même de mesurer la portée de son engagement par rapport à sa situation financière.

C'est dès lors à tort que PERSONNE1.) conclut à la nullité de la condition suspensive pour être impossible et peu réaliste, respectivement pour dépendre de la seule volonté d'un tiers.

Le fait pour le mandataire des parties intimées d'avoir indiqué dans ses conclusions que ceux-ci se sont doutés que le délai fixé pour l'obtention d'un prêt est relativement court et qu'ils auraient été enclin à attendre quelques semaines de plus s'ils avaient été tenus au courant de l'évolution du dossier, ne saurait être interprété comme une renonciation audit délai, la renonciation au terme d'une convention ne pouvant se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée de celui-ci.

Dès lors, aucun prêt n'a été sollicité par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) et a fortiori n'a été refusé par un institut financier.

Il en suit qu'en l'espèce, il n'y a pas eu défaillance de la condition suspensive entraînant, en l'espèce, la nullité rétroactive du contrat, ce qui aurait été le cas si le crédit demandé avait été refusé.

En raison du défaut d'accomplissement par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) des diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive, celle-ci est réputée accomplie.

L'article 1179 du Code civil dispose que « *la condition accomplie a un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté* ».

Il en résulte que l'obligation conditionnelle s'est rétroactivement transformée en obligation pure et simple ce qui fait que la vente du terrain à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) est devenue parfaite avec effet au 22 mai 2020, dès l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

### 3. Quant à la résolution de la vente

Les consorts PERSONNE2.) ont demandé la résolution du compromis de vente du 22 mai 2020 aux torts des parties acquéreuses sur base de l'article 1184 du Code civil en leur reprochant notamment de ne pas avoir fait le nécessaire pour que la condition suspensive s'accomplisse et de ne pas s'être présentés chez le notaire ni le 28 juillet 2020 après y avoir été convoqué par celui-ci, ni le 23 novembre 2023 après avoir été formellement mis en demeure par leurs soins.

Ils auraient non seulement été bloqués dans la vente de leur terrain à un acquéreur potentiel depuis le 22 mai 2020, mais encore ils auraient été forcés à agir judiciairement à leur encontre en résolution du compromis de vente.

De son côté, PERSONNE1.) reproche aux parties intimées d'avoir empêché la bonne exécution du contrat et d'avoir délibérément résilié le compromis de vente.

Ainsi, il soutient avoir trouvé des potentiels acquéreurs pour le terrain litigieux.

Les consorts PERSONNE2.) les auraient contactés et leur auraient vendu le bien pour 1.000.000,- euros, de sorte qu'ils auraient réalisé une plus-value conséquente.

Ceci serait l'unique raison pour laquelle les parties intimées auraient décidé soudainement de résilier le contrat de vente.

Cette manière d'agir serait déloyale et malhonnête.

Comme mentionné ci-avant, le compromis de vente ne stipule pas la résolution de plein droit en cas de défaillance aux obligations de présenter un accord ou refus bancaire dans le délai de quinze jours ouvrables à partir de la signature du compromis de vente du 22 mai 2020.

Il appartient dès lors à la Cour d'apprécier s'il existe, en l'espèce, des manquements dans le chef de l'une ou de l'autre partie justifiant la résolution du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la*

*convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».*

Il appartient dès lors à la Cour d'apprécier s'il existe en l'espèce des manquements dans le chef de l'une ou de l'autre partie justifiant la résolution du compromis de vente.

En l'espèce, les parties ont convenu que le prix de vente est payable au plus tard lors de la signature de l'acte notarié qui se fera par-devant notaire Maître Doerner au plus tard un mois après réception de l'accord bancaire.

Tel que repris ci-avant, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) aient fait des démarches pour l'obtention d'un crédit.

Ils ne sont pas présentés chez le notaire, ni le 28 juillet 2020 après y avoir été convoqué par celui-ci, ni le 23 novembre 2023 après avoir été formellement mis en demeure par le mandataire des consorts PERSONNE2.).

Contrairement aux affirmations du mandataire de PERSONNE1.) dans le courrier du 20 novembre 2020, il ne résulte pas des éléments du dossier que les acquéreurs aient excusé leur défaut de comparution en juillet 2020.

Tel que le soutiennent les consorts PERSONNE2.) et d'après les éléments soumis à la Cour, PERSONNE1.) s'est seulement manifesté après la sommation de passer acte du mandataire des consorts PERSONNE2.) en novembre 2020.

Si, aux termes du courrier du 20 novembre 2020, PERSONNE1.) déclare toujours vouloir acheter le terrain litigieux et de disposer des liquidités nécessaires pour ce faire, il n'explique pas les raisons lesquelles l'auraient empêchées de se présenter à la date du 23 novembre 2020 chez le notaire.

Force est encore de constater qu'en date 14 janvier 2021, PERSONNE1.) a repoussé le rendez-vous proposé par ses soins, motif pris de la réception la veille des mesurages de la commune.

Comme mentionné ci-avant, les questions de faisabilité du projet et des autorisations communales ne figuraient pas au compromis de vente comme condition suspensive, de sorte qu'elles ne sauraient justifier les reports des rendez-vous devant le notaire.

Faute par les acquéreurs de faire les démarches nécessaires pour pouvoir présenter le refus ou l'accord bancaire aux vendeurs et de se présenter par-devant le notaire pour signer l'acte de vente, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont commis une faute de nature à justifier la résolution du compromis de vente à leurs torts.

Eu égard aux contestations des consorts PERSONNE2.) qui soutiennent avoir été bloqués dans la vente de leur terrain et avoir été obligés d'agir judiciairement en

résolution du compromis de vente et en l'absence de production de la moindre pièce justificative, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir ses allégations relatives de la vente du terrain par les consorts PERSONNE2.) à des acquéreurs tiers.

Aucune faute dans le chef des consorts PERSONNE2.) n'est dès lors établie.

Il y a dès lors lieu de prononcer la résolution du contrat de vente aux torts de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.).

Le compromis de vente du 22 mai 2020 stipule qu'en cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente est à verser à la partie lésée.

Par confirmation de la décision déferée quoique par des motifs partiellement différents, la demande des consorts PERSONNE2.) est à déclarer fondée, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) étant redevables du montant de la clause pénale.

4. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à la condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement de l'indemnité forfaitaire

Au regard des considérations ci-avant, la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à la condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement de la clause pénale n'est pas fondée, le contrat se trouvant résilié par la faute des parties acquéreuses qui n'ont pas fait de diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive respectivement de se présenter à la passation de l'acte notarié et de payer le prix convenu et aucune faute n'étant établie dans le chef des vendeurs.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer à cet égard.

5. Quant au montant de l'indemnité forfaitaire

PERSONNE1.) considère que les parties intimées resteraient en défaut de rapporter la preuve de leur supposé préjudice alors qu'elles auraient vendu le terrain litigieux à des acquéreurs tiers pour un prix plus élevé.

Par ailleurs, le montant de l'indemnité forfaitaire serait excessif au regard des circonstances de l'espèce.

La 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.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leur convention (Cass. 19 janvier 1984, 26, 41).

L'article 1152, alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive.

Etant donné que le pourcentage de 10 % du prix de vente prévu au titre de la clause pénale est usuel dans le domaine de l'immobilier et compte tenu de la résolution du compromis de vente du 22 mai 2020 prononcée aux torts exclusifs des acquéreurs, PERSONNE1.) et PERSONNE4.), la demande des consorts PERSONNE2.) à se voir allouer la somme de 60.000,- euros au titre de la clause pénale est à déclarer fondée.

Le jugement du 7 juin 2022 qui n'est pas entrepris en ce qu'il a prononcé la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) est dès lors à confirmer par adoption de ses motifs.

#### 6. Quant aux demandes accessoires

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).

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont condamné PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros.

Au vu du sort réservé au présent litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande des consorts PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base dudit article est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

La Cour évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 3.000,- euros.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et par défaut à l'égard de PERSONNE4.),

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement NUMERO2.) du 7 juin 2022, sauf à prononcer la résolution du compromis de vente du 22 mai 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.),

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour sur ses affirmations de droit.