

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 088/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00825 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier 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 Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 19 août 2022,

comparant par Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 19 août 2022,

comparant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 19 août 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

En sa qualité de propriétaire d'un local de commerce situé au sein de la « Résidence GROUPE1.) » à ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) S.A. a fait appel à l'agence immobilière SOCIETE2.) de ADRESSE5.), ci-après l'agence SOCIETE2.), aux fins de mettre en vente les murs du local et le fonds de commerce qui y était attaché.

En date du 25 septembre 2019, par l'intermédiaire de ladite agence immobilière, plus précisément de l'agent PERSONNE2.), PERSONNE1.) a formulé « *une offre irrévocable* » pour l'acquisition du local de commerce dont question (les murs) à hauteur du montant de 660.000,- €, offre stipulée valable jusqu'à 21.00 heures et prévoyant par ailleurs une condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire avant le 25 octobre 2019 au plus tard.

L'« OFFRE D'ACHAT » comporte plus précisément la clause suivante :

« Les Acheteurs s'engagent à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires de l'Union Européenne, pour au plus tard le 25/10/2019.

Les éventuels refus devront être notifiés aux Vendeurs par courrier émanant des établissements bancaires consultés avant la date du 25/10/2019, convenue ci-dessus.

Si à cette date, les Acheteurs n'ont fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par 3 établissements bancaires, alors la vente sera considérée comme parfaite. Si à cette date le prêt a été refusé par au moins 3 établissements bancaires, la présente offre d'achat est à considérer comme caduque, respectivement nulle et non avenue, sans autre formalité.

Les Acheteurs s'engagent à informer immédiatement les Vendeurs lorsqu'un prêt leur aura été accordé par un établissement bancaire. Cette information vaudra réalisation de la condition suspensive.

[...]

En cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente ci-avant convenu. Elle devra en outre payer sur le compte de la société SOCIETE3.) s.à r.l. (SOCIETE2.) une indemnité forfaitaire équivalente à 3 % du prix de vente convenu majorée du taux de la TVA applicable. »

Elle indique en outre que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître Thierry BECKER, notaire alors de résidence à ADRESSE6.), pour le 15 novembre 2019 au plus tard.

Cette offre d'achat a été contresignée le même jour par la société SOCIETE1.) S.A.

En date du 13 novembre 2019, un refus bancaire « pour l'acquisition d'un local de commerce à ADRESSE4.) » a été émis par la SOCIETE4.) au nom de PERSONNE3.) et transmis à l'agence SOCIETE2.) en date du 26 novembre 2019.

Suivant sommation de passer acte du 24 décembre 2019, la société SOCIETE1.) a ordonné à PERSONNE1.) ainsi qu'à son époux PERSONNE4.), de se présenter le 6 janvier 2020 à 11.00 heures en l'étude de Maître Thierry BECKER, à L-ADRESSE7.), aux fins d'authentifier la vente du local de commerce litigieux conformément à l'offre d'achat signée entre parties en date du 25 septembre 2019.

Un procès-verbal de non-comparution a été dressé le 6 janvier 2020.

Par courrier recommandé du 7 janvier 2020, PERSONNE1.) a été mise en demeure de régler le montant de 66.000,- € (10 % du prix de vente de 660.000,- €) au titre de la clause pénale telle que stipulée dans l'offre d'achat du 25 septembre 2019.

Par exploit d'huissier de justice du 20 février 2020, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) à se présenter devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, constater, sinon déclarer la résiliation unilatérale du contrat de vente conclu entre parties le 25 septembre 2019 dans le chef de cette dernière, partant voir condamner celle-ci au paiement du montant de 66.000,- € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 janvier 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux entiers frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2020, PERSONNE1.) a fait intervenir PERSONNE2.) en sa qualité d'agent immobilier indépendant exerçant au sein de l'agence SOCIETE2.), aux fins de s'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de tout condamnation pouvant intervenir à son égard dans le cadre de l'instance introduite

par la société SOCIETE1.) S.A., ainsi qu'au paiement du montant de 800,- € à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat par elle exposés dans le cadre du présent litige, à une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Les deux affaires ont été jointes en date du 4 juin 2020 dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Par jugement du 24 juin 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- a qualifié l'acte intitulé « OFFRE D'ACHAT » signé entre parties en date du 25 septembre 2019, de compromis de vente,
- a rejeté les moyens de nullité du compromis de vente du 25 septembre 2019 tels que soulevés par PERSONNE1.),
- a constaté que le compromis de vente du 25 septembre 2019 a été résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.),
- a dit que la responsabilité délictuelle de PERSONNE2.) en sa qualité d'agent immobilier pour manquement à son obligation d'information et de conseil, n'est pas engagée en l'espèce,
- a déclaré les demandes de PERSONNE1.) en modération de la clause pénale, non fondées,
- partant, en a débouté,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 66.000,- € et à PERSONNE2.) la somme de 23.166,- € au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 25 septembre 2019,
- a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le prédit montant de 66.000,- € et la prédite somme de 23.166,- € des intérêts légaux,
- a déclaré les demandes de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'avocat par elle exposés dans le cadre du litige, non fondées,
- partant, en a débouté,
- a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu,
- a déclaré les demandes de la société SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondées,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- € chacun,
- a déclaré la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,
- partant, en a débouté,
- a condamné PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société MOLITOR AVOCATS À LA COUR S.à r.l., étude constituée, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer comme il l'a fait, le Tribunal a tout d'abord déterminé la nature juridique de l' « OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 et l'a qualifiée de compromis de vente.

Le Tribunal a ensuite écarté la nullité de l' « OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 pour absence, sinon vice de consentement, sinon pour défaut de capacité de contracter.

Concernant l'erreur, il a considéré que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une erreur excusable dans son chef alors que l'incompréhension alléguée de la langue française n'est nullement établie, mais au contraire contredite par les pièces versées au dossier, et notamment par les attestations testimoniales de PERSONNE2.) et de PERSONNE5.), ainsi que par un extrait du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg renseignant PERSONNE1.) comme gérante et déléguée à la gestion journalière de la société SOCIETE5.) S.à r.l., de sorte qu'il est invraisemblable qu'en cette qualité, elle obtienne quotidiennement une traduction en langue chinoise de chaque acte qu'elle est amenée à signer.

De même, le fait qu'elle a signé l' « OFFRE D'ACHAT » précédée de la mention « *lu et approuvé* » en-dessous de la mention « *bon pour acceptation pour le prix de 660.000,-€* » à la main, laisse supposer qu'elle a dû au moins mesurer la portée financière de son engagement.

Le Tribunal a encore considéré qu'en signant un compromis de vente dans une langue prétendument inconnue par elle, sans en solliciter la traduction préalable constitue en tout état de cause une faute entraînant une erreur inexcusable dans le chef de PERSONNE1.) qu'un homme moyennement prudent et avisé n'aurait pas commise, de sorte que son moyen de nullité tiré de l'erreur a été écarté.

Concernant le moyen de nullité tiré des articles 215 et 220 du Code civil, le Tribunal l'a écarté au motif que PERSONNE1.) est restée en défaut d'expliquer la raison pour laquelle son ex-époux aurait dû co-signer le compromis de vente litigieux avec elle, respectivement pour quelle raison l'accord préalable de ce dernier aurait été requis.

Le Tribunal a dès lors retenu que le compromis de vente n'encourt pas la nullité.

Concernant la réalisation de la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire, le Tribunal, après avoir rappelé les stipulations contractuelles à cet égard, a constaté qu'aucune acceptation, respectivement refus bancaire établi par au moins trois établissements de crédit, n'est parvenu à la société SOCIETE1.) S.A. pour le 25 octobre 2019 au plus tard, de sorte que la condition suspensive est réputée accomplie et la vente parfaite conformément à l'article 1178 du Code civil.

Considérant que le refus de PERSONNE1.) de se présenter par-devant Maître Thierry BECKER en vue de passer l'acte authentique de vente, compte tenu du caractère parfait de celle-ci, est constitutif d'une faute et justifie la résolution de la vente à ses torts exclusifs, le Tribunal a conclu à l'application de la clause pénale stipulée au

compromis de vente et a dit fondée en son principe la demande de la société SOCIETE1.) S.A. à hauteur du montant réclamé de 66.000,- €(10 % de 660.000,- €).

Le Tribunal a, cependant, déclaré non fondée la demande en majoration dudit montant des intérêts légaux au motif qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

Concernant la demande en modération de la clause pénale, le Tribunal a retenu qu'en l'absence de preuve du caractère manifestement abusif de la clause pénale par PERSONNE1.), la demande en réduction de la clause pénale est à rejeter et dès lors, il a condamné celle-ci à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 66.000,- €

Concernant l'instance incidente, se mouvant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le Tribunal, après avoir retenu que les relations entre PERSONNE1.) et l'agent immobilier sont de nature délictuelle, est venu à la conclusion qu'aucune faute n'est établie dans le chef de PERSONNE2.) et que sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil n'est pas engagée.

Le Tribunal a ensuite retenu que la clause du compromis de vente qui prévoit qu'en cas de résolution du compromis par l'une ou l'autre des parties, la partie étant à l'origine de la résolution devra payer une indemnité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majorée de la TVA en vigueur à l'intermédiaire de la vente, s'analyse en une stipulation pour autrui au profit de cet intermédiaire au sens de l'article 1121 du Code civil.

Dans la mesure où PERSONNE1.) a manqué à ses obligations contractuelles, faute par celle-ci d'avoir communiqué au moins trois refus bancaires à la société SOCIETE1.) S.A. pour le 25 octobre 2019 au plus tard, tel que prévu par le compromis de vente et de ne pas s'être présentée par-devant Maître Thierry BECKER en vue de la passation de l'acte notarié de vente, le Tribunal a dit fondée la demande de PERSONNE2.) en paiement de la clause pénale en son principe pour la somme totale de 23.166,- €

La demande de PERSONNE2.) de voir majorer le montant réclamé des intérêts légaux a été rejetée au motif qu'il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

La demande en modération de la clause pénale a encore été rejetée en l'absence de preuve de son caractère manifestement excessif.

Les demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat de PERSONNE1.) dirigées à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.) ont été déclarées non fondées eu égard à l'issue du litige.

Pour le même motif, PERSONNE1.) a encore été déboutée de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Considérant qu'il serait cependant inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer, le Tribunal a condamné PERSONNE1.) à leur payer le montant de 1.000,-€chacun.

Par exploit d'huissier du 19 août 2022, PERSONNE1.) a relevé appel du jugement du 24 juin 2022, lequel lui a été signifié le 11 juillet 2022.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande de retenir que le compromis de vente du 25 septembre 2019 est nul au motif qu'il n'y a pas eu consentement, sinon qu'il y a eu un consentement vicié sur base de l'article 1109 du Code civil.

A titre subsidiaire, elle demande de retenir une nullité pour violation des articles 220 et 215 du Code civil.

Dès lors, elle demande de retenir que la clause pénale dont l'application est demandée est nulle et n'a aucun effet en l'espèce.

A titre plus subsidiaire, elle demande à la Cour de dire que la clause suspensive n'a pas été réalisée et que dès lors, la clause pénale ne s'applique pas.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande à voir diminuer drastiquement la clause pénale alors que le montant de 66.000,- €ne correspond pas à la situation litigieuse.

PERSONNE1.) demande dès lors à être déchargée de la condamnation au paiement de la somme de 66.000,- €à la société SOCIETE1.) S.A.

Elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement des frais et honoraires d'avocat de 2.500,- €

Elle réclame, par réformation de la décision déferée, la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- €pour la première instance et elle demande l'allocation du même montant pour l'instance d'appel.

Par réformation de la décision entreprise, PERSONNE1.) demande à être tenue quitte et indemne par la partie intimée sub 2) de toute condamnation pouvant intervenir à son égard alors que la responsabilité délictuelle de l'agent immobilier est manifestement engagée et qu'il doit dès lors réparer le dommage total subi.

Elle demande encore, par réformation du jugement du 24 juin 2022, à être déchargée de la condamnation au paiement du montant de 23.166,- €à PERSONNE2.), sinon à voir réduire le montant à de plus justes proportions.

Elle réclame la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500,-€au titre des frais et honoraires d'avocat.

Elle sollicite, par réformation de la décision déferée, la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- € pour la première instance et elle demande l'allocation du même montant pour l'instance d'appel.

Finalement, elle demande la condamnation des parties intimées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Elle conteste tant la demande de la partie appelante au titre de remboursement des frais d'avocat que ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) conclut également à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs et il demande le rejet de toutes les prétentions adverses.

Il demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.500,- € pour l'instance d'appel et demande la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Par ordonnance du 9 janvier 2024, 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 13 mars 2024.

Par courrier du 5 mars 2024, les parties ont été informées que l'affaire est refixée pour des raisons d'organisation interne à l'audience du 29 mai 2024.

Positions des parties

PERSONNE1.)

La partie appelante explique qu'elle aurait été sans emploi au moment des faits.

Souhaitant d'une part se séparer de son époux et d'autre part, trouver un avenir professionnel pour être indépendante financièrement, elle aurait recherché, ensemble avec son fils aîné, un fonds de commerce pour exploiter un restaurant chinois.

Dans ses démarches, elle aurait malheureusement rencontré PERSONNE2.) qui lui aurait fait signer un compromis de vente sans qu'elle ne comprenne exactement à quoi elle s'engageait.

En effet, elle ne comprendrait pas beaucoup le français oralement et s'exprimerait d'ailleurs mal dans cette langue et ne le comprendrait pas à l'écrit.

Elle aurait toujours besoin d'être assistée par son fils, sinon par une amie interprète pour comprendre exactement le sens d'une conversation.

A la réception de la sommation de passer acte du 24 décembre 2019, elle aurait été totalement désespérée, découvrant qu'elle avait signé, seule, un engagement à acheter un commerce.

N'ayant pas travaillé depuis une année au moment des faits et étant sans revenu, elle n'aurait pas pu accéder à un crédit bancaire, raison pour laquelle son fils aurait également dû effectuer l'investissement.

Ce serait d'ailleurs en ce sens que son fils avait effectué les premières démarches auprès des banques.

Elle aurait tenté d'expliquer ces points à l'agent immobilier qui n'aurait jamais répondu, sinon jamais compris sa situation.

Il n'aurait même pas pris la peine de vérifier sa situation maritale, n'incluant pas son mari à l'achat, sa situation financière et sa possibilité d'obtenir un crédit et enfin la réalité de son projet.

Le document qui fonde dès lors l'action adverse aurait été dénoncée par ses soins.

De même, elle aurait recherché la responsabilité de l'agent immobilier.

En faisant droit aux demandes adverses et en rejetant ses moyens de défense, le jugement entrepris lui aurait causé torts et griefs.

Comme en première instance, PERSONNE1.) demande, en ce qui concerne la demande principale de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à sa condamnation au paiement de la clause pénale, à voir retenir l'absence de consentement, sinon un consentement vicié dans son chef au sens de l'article 1109 du Code civil, partant à voir déclarer le compromis de vente du 25 septembre 2019 nul pour ladite cause, sinon nul pour violation des articles 215 et 220 du Code civil et subsidiairement à voir modérer le quantum de la pénalité à un montant plus bas, qui ne devrait pas dépasser 1.500,- €

Concernant la nullité de l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 pour absence, sinon vice de consentement, l'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir estimé que les difficultés de compréhension de la langue française tant à l'écrit qu'à l'oral n'auraient pas été démontrées.

Ils auraient encore à tort pris en considération l'attestation testimoniale de PERSONNE2.) qui a un parti pris dans le présent dossier et qui n'allait certainement pas invoquer son erreur.

Elle estime que cette attestation testimoniale aurait dû être écartée.

Par ailleurs, le fait qu'elle était inscrite comme gérante du restaurant chinois familial aurait été insuffisant pour conclure à la compréhension de la langue française alors que la connaissance du français ne ferait pas partie d'un critère d'octroi de cette qualité.

Par ailleurs, cette activité se serait exercée dans un milieu totalement chinois où seule cette langue serait pratiquée.

Elle renvoie à une attestation testimoniale de PERSONNE6.) établissant qu'elle a de grandes difficultés de compréhension de la langue française.

Les éléments du dossier ne démontreraient pas qu'elle aurait été tout à fait à l'aise avec la langue française pour comprendre la portée du document que l'agent immobilier lui a présenté.

Elle conteste que son fils l'ait accompagnée le jour de la signature de l'acte litigieux.

Elle estime dès lors que son moyen de nullité tiré de l'absence, sinon de vice de consentement, aurait dû être retenu.

Il y aurait lieu à réformation sur ce point.

PERSONNE1.) invoque ensuite les dispositions des articles 220 et 215 du Code civil pour dire qu'en l'espèce, son époux aurait dû donner son consentement à l'acquisition d'un immeuble et que sans son accord, l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 serait nulle.

Ni le vendeur, ni l'agent immobilier, n'auraient vérifié sa situation maritale et lorsqu'ils auraient été rendus attentifs à ce point, ils auraient simplement écarté cet argument et exigé de passer acte, sinon d'appliquer la clause pénale.

Cependant, avant de faire visiter un bien ou de faire signer un acte, il serait évident de se renseigner *a minima* sur l'acheteur.

Tout comme le contrat, la clause pénale serait nulle et ne trouverait pas application alors que cette vente n'aurait pas été agréée par son époux et aurait mis en péril la situation financière de la famille.

Il serait manifeste que l'achat d'un fonds de commerce et d'un immeuble pour un montant de 660.000,- € ne serait pas une dépense qui aurait pu être effectuée par un seul époux sans le consentement de l'autre.

Cet achat déséquilibrerait les dépenses familiales et engagerait le patrimoine familial en le mettant manifestement en péril.

Son mari aurait par ailleurs formellement refusé tout achat ou vente sans son accord.

L'appelante soutient encore avoir eu déjà des grosses difficultés financières ayant conduit au placement de ses enfants.

Le compromis de vente serait dès lors manifestement résolu et de nul effet tout comme la clause pénale dont l'application est demandée en l'espèce.

A l'appui de son argumentaire, l'appelante se réfère à deux arrêts de la Cour d'appel rendus en la matière.

Concernant la question de la réalisation de la condition suspensive, PERSONNE1.) soutient que les juges de première instance auraient dû retenir qu'il a été démontré qu'aucun prêt n'était accordé.

Elle aurait été dans une situation financière telle qu'il lui aurait été impossible de solliciter un prêt.

Ce serait pour cette raison qu'elle aurait expliqué à l'agent immobilier dans son « *français approximatif* » que si un achat était fait, ce serait par son fils aîné qui aurait un emploi rémunéré et qui serait seul solvable.

La question du délai n'aurait pas été impérative alors que la partie venderesse aurait elle-même écarté l'application du délai endéans lequel ces refus auraient dû être donnés.

L'attestation de PERSONNE2.), outre le fait qu'elle doit être rejetée, serait en contradiction avec les pièces de la société SOCIETE1.) S.A.

En effet, celle-ci verserait une pièce n°3 où l'agent immobilier indique avoir reçu le refus en date du 26 novembre 2019 alors qu'il atteste avoir reçu un premier refus le 13 décembre 2019.

Il y aurait lieu de retenir qu'elle n'a manifestement pas obtenu un prêt bancaire malgré ses demandes en ce sens.

Il ne s'agirait pas d'une pirouette ou de certificats de complaisance des banques, alors qu'elle n'aurait plus travaillé depuis plus d'une année et qu'elle serait sans revenus.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée, il y aurait, par réformation de la décision entreprise, lieu de dire que le paiement de la clause pénale n'est pas fondé.

Ce serait encore à tort que le Tribunal n'a pas fait droit à sa demande en modération de la clause pénale alors que des éléments objectifs démontreraient une situation déjà catastrophique de son foyer, l'ayant obligée de demander le placement de ses enfants.

Si elle a retrouvé un emploi, elle épongerait doucement ses dettes, mais n'arriverait pas encore à reprendre ses enfants à domicile.

Eu égard à ses revenus mensuels de 2.256,95 € la clause pénale de 66.000,- € correspondrait à une dépense extrêmement importante pour ce salaire.

En outre, la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait rien perdu, les prix de l'immobilier ayant augmenté depuis 2019. De plus, la venderesse ne serait pas restée enfermée dans un contrat, étant donné que l'appelante aurait immédiatement expliqué les circonstances de la signature du contrat et sa situation financière .

En cas de réformation du jugement et en cas de reconnaissance de la nullité de l' « OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2014 ou de sa caducité, sinon de la non-application de la clause pénale, la demande en remboursement des frais d'avocat est maintenue et augmentée à 2.500,- €

Concernant la responsabilité de l'agent immobilier, PERSONNE2.), PERSONNE1.) estime que celui-ci aurait eu une obligation d'information à son égard et il aurait dû agir de bonne foi.

Elle n'aurait pas compris la situation, ni son engagement dans un contrat, ni son obligation de faire les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt bancaire et de faire parvenir les réponses des instituts bancaires, soit positives, soit négatives avant le 25 octobre 2019.

L'agent immobilier ne l'aurait pas comprise dans ses intentions. Il aurait existé un barrage de langue qui aurait dû rendre l'agent immobilier plus prudent avant de signer un compromis de vente en français.

PERSONNE2.) se serait rendu compte de son incapacité de poursuivre une conservation en français et de comprendre la portée de son engagement.

Dans la mesure où aucun original ne lui aurait été remis, elle n'aurait à aucun moment pensé avoir signé un acte d'une telle importance.

Ainsi, l'agent immobilier ne se serait pas renseigné sur sa situation financière et familiale et n'aurait pas recherché à obtenir la signature de son époux pour un tel engagement.

L'appelante soutient encore qu'elle n'aurait pu visiter le bien immobilier qu'une seule fois et qu'elle aurait souhaité le visiter ensemble avec son fils alors qu'il aurait eu la volonté et les moyens pour obtenir un crédit.

Il ne résulte pas du dossier que PERSONNE2.) aurait respecté toutes les étapes et aurait délivré toutes les informations.

Son attestation recèlerait par ailleurs un certain nombre d'erreurs sur les dates ou les personnes en contact.

En violant son obligation d'information et de conseil et de résultat dans l'efficacité de l'acte signé, l'agent immobilier aurait commis une faute et il lui aurait causé un préjudice.

Ainsi, en faisant signer un compromis de vente en les circonstances de l'espèce, l'agent immobilier aurait agi avec une légèreté et une négligence accablante tant pour le vendeur que pour le prétendu acheteur.

Au vu de ces considérations, la responsabilité délictuelle de PERSONNE2.) serait engagée.

L'appelante demande dès lors de dire que l'agent immobilier doit la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard alors que sa responsabilité délictuelle est engagée et qu'il doit réparer le dommage total subi.

Elle soutient ensuite que comme elle n'aurait pas compris la teneur de son engagement du fait de l'agent immobilier, elle ne saurait être condamnée au paiement de la somme de 23.166,- € à ce dernier.

Si une faute est retenue dans son chef, PERSONNE1.) demande encore la modération de la clause pénale réclamée par l'agent immobilier aux mêmes motifs que ceux sus-énoncés dans le cadre de la demande de la société SOCIETE1.) S.A.

Elle relève encore appel en ce qui concerne le rejet de la demande en remboursement des frais d'avocats à l'encontre de PERSONNE2.) et elle augmente sa demande de ce chef à 1.500,- €

Elle demande dès lors la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 1.500,- € de ce chef.

PERSONNE1.) réclame, par réformation de la décision déférée, la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- € chacun pour la première instance et elle demande l'allocation du même montant pour l'instance d'appel.

Elle conclut enfin à la condamnation des parties intimées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

La société SOCIETE1.) S.A.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à la confirmation du jugement déféré par adoption de ses motifs.

Elle conteste les développements de la partie appelante suivant lesquels celle-ci n'aurait pas compris la teneur de son engagement en raison d'un prétendu problème de compréhension de la langue française.

PERSONNE1.) aurait été accompagné de son fils lors de la signature de l'offre d'achat du 25 septembre 2019 et celui-ci maîtriserait parfaitement le français, tel qu'il serait confirmé par le témoin PERSONNE5.).

Les développements adverses seraient à rejeter en vertu de l'adage « *nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* ».

La société SOCIETE1.) S.A. se rapporte encore à une décision de justice du 25 juin 2009 de la Cour d'appel en vertu de laquelle « *l'erreur quant au consentement n'a pas de lien nécessaire avec la langue employée et ne peut dès lors être déduite de l'emploi de cette langue pour la rédaction d'un acte attaqué, fût-elle inconnue de la partie signataire* ».

Par ailleurs, il serait de principe qu'une personne dotée de la capacité juridique, qui appose sa signature en bas d'un écrit, est censée être consciente que cette signature est susceptible d'emporter un engagement de sa part, de sorte qu'elle est présumée connaître la teneur et la portée de l'écrit qu'elle signe.

Dans la mesure où PERSONNE1.) aurait signé l'offre d'achat précédée de la mention « *lu et approuvé* » en-dessous de la mention « *bon pour acceptation pour le prix de 660.000,-€* » à la main, elle aurait nécessairement dû mesurer la portée financière de son engagement.

Même à admettre que PERSONNE1.) ne comprend pas le français, l'offre d'achat resterait parfaitement valable et ne saurait être nulle pour prétendue erreur.

Concernant la prétendue nullité de la vente pour absence de capacité pour contracter, la société SOCIETE1.) S.A. estime que l'appelante méconnaîtrait le sens de l'article 220 du Code civil.

L'arrêt cité par l'appelante ne saurait s'appliquer au présent litige alors qu'il se serait agi dans ce cas d'espèce de la vente d'un immeuble appartenant aux deux époux tandis que dans la présente affaire, il s'agirait de l'acquisition par PERSONNE1.) d'un immeuble en vue de l'exercice de son activité professionnelle.

Le second arrêt cité par la partie appelante manquerait encore de pertinence alors que ce litige aurait concerné l'article 215 du Code civil, donc la vente d'un logement familial.

A supposer que cet article soit applicable au cas d'espèce, l'époux de PERSONNE1.) aurait eu la possibilité de demander la nullité de l'acte, possibilité dont il n'aurait cependant pas fait usage.

Les développements adverses sur ce point seraient dès lors également à rejeter pour manque de pertinence.

Quant à l'argument tiré de la non-réalisation de la clause suspensive, la société SOCIETE1.) S.A. renvoie à la lecture de l'offre d'achat et à l'engagement des acheteurs à faire de bonne foi les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires de l'Union Européenne pour au plus tard le 25 octobre 2019.

Les éventuels refus auraient dû être notifiés aux vendeurs par courrier avant cette date.

Si à cette date, les acheteurs n'avaient fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par 3 établissements bancaires, alors la vente serait considérée comme parfaite.

Les stipulations contractuelles seraient claires.

Si PERSONNE2.) avait déclaré avoir reçu le 1^{er} refus le 26 novembre 2019 ou le 13 décembre 2019, cette affirmation n'aurait aucune importance alors que l'offre d'achat indiquerait que trois refus bancaires devraient être remis pour le 25 octobre 2019 au plus tard.

La société SOCIETE1.) S.A. sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,-€ pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement du 24 juin 2022 par adoption de ses motifs.

Il rappelle avoir été mandaté par la société SOCIETE1.) S.A., propriétaire d'un local commercial dans l'immeuble « GROUPE1.) » à ADRESSE4.) en vue de mettre en vente les murs et le fonds de commerce y attaché.

Il aurait fait des démarches pour publier des annonces de vente.

Ce serait PERSONNE1.) qui l'aurait contacté en date du 22 septembre 2019 par téléphone pour manifester son intérêt pour le bien.

La conservation se serait déroulée en français. Selon lui, PERSONNE1.), qui vivrait au Luxembourg depuis de nombreuses années, aurait compris et parlé suffisamment le français pour que les explications nécessaires lui soient données dans cette langue.

Contrairement à ses affirmations tant en première instance qu'en instance d'appel, PERSONNE1.) n'aurait à aucun moment fait état d'une acquisition avec ou par son fils ou une exploitation de commerce avec ce dernier.

Sa visite ne se serait pas faite à titre d'une simple prise de renseignement, mais dans une volonté arrêtée d'acquérir le bien.

Les parties auraient convenu d'un rendez-vous sur place pour visiter le local de commerce mis en vente et qu'au cours de leurs entretiens, il aurait expliqué en détail la nature de la transaction, les différentes étapes que constituent l'émission d'une offre d'achat, la signature du compromis de vente et celle de la passation de l'acte authentique, ainsi que les conditions suspensives habituellement prévues dans ces types de contrat, notamment celles relatives à l'obtention d'un prêt immobilier.

Par suite de cette visite des lieux, PERSONNE1.) serait revenue à l'agence en date du 25 septembre 2019, cette fois-ci accompagnée de son fils, lequel aurait parfaitement parlé le français.

Il n'aurait jamais été question d'une acquisition du bien par son fils, ni d'une gestion conjointe du commerce ensemble avec ce dernier.

À cette occasion, il aurait réitéré toutes les informations nécessaires tant devant PERSONNE1.) que devant son fils et aurait plus précisément insisté sur le fait qu'il fallait justifier de trois refus bancaires avant le 25 octobre 2019.

Ce serait dans ce contexte et assistée de son fils que PERSONNE1.) aurait signé l'offre d'achat litigieuse pour les murs à hauteur de 660.000,- € et une offre d'achat séparée pour le fonds de commerce.

L'offre d'achat portant sur les murs aurait été acceptée le même jour par le vendeur et la convention aurait été régularisée entre les parties.

Cette convention aurait comporté une commission de 3% à la charge des vendeurs et était conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt par la partie acquéreuse dans un délai d'un mois, soit avant le 25 octobre 2019.

Il y aurait clairement précisé que dans l'éventualité où la transaction échouait et en l'absence de trois refus bancaires, la partie défaillante devra indemniser le vendeur à hauteur de 10 % du prix de vente ainsi que l'agent immobilier à hauteur de 3 % du prix de vente, en sus de la TVA applicable.

PERSONNE2.) soutient avoir attiré l'attention de PERSONNE1.) et de son fils plusieurs fois sur l'obligation de faire le nécessaire dans les délais impartis.

N'ayant pas eu de nouvelles de PERSONNE1.) alors que le délai d'expiration de la condition suspensive approchait, PERSONNE2.) aurait alors relancé cette dernière sur l'état d'avancement de ses démarches bancaires et celle-ci serait alors revenue à l'agence en présentant un refus émis par la SOCIETE4.) au nom de son fils. L'agent immobilier lui aurait alors expliqué une nouvelle fois qu'il fallait justifier de trois refus bancaires à son nom, et non au nom de son fils.

Par la suite, elle aurait appelé l'agent immobilier à plusieurs reprises pour lui demander de déchirer son offre d'achat et faire reporter le délai d'accomplissement de la condition suspensive à une date ultérieure afin d'être certaine de pouvoir obtenir un crédit, insistant sur sa volonté réitérée d'accomplir la transaction, report que la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait cependant pas accepté.

PERSONNE2.) conteste toute faute, sinon omission dans son chef, ainsi que tout préjudice en lien causal avec celles-ci dans le chef de PERSONNE1.).

Aucune relation contractuelle n'aurait ainsi existé entre lui et PERSONNE1.).

S'il est vrai que la jurisprudence admet qu'il existe un certain devoir d'information à charge de l'agent immobilier à l'égard du tiers intervenant, ce devoir ne porterait que sur le bien et ses caractéristiques, et non pas sur la situation personnelle de l'acquéreur, qu'il s'agisse de sa solvabilité ou de l'opportunité pour lui de conclure l'opération.

En l'espèce, les reproches formulés par PERSONNE1.) à son encontre ne concerneraient que des aspects de sa situation personnelle et maritale.

Ces reproches seraient étrangers à l'objet de la vente.

Il ne lui aurait pas appartenu en sa qualité d'agent immobilier de vérifier l'opportunité d'un projet professionnel ou d'une transaction immobilière.

Le fait d'exiger de la part de l'acquéreur qu'il produise des refus de prêt de la part de trois établissements bancaires afin de prouver la non-réalisation de la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente serait par ailleurs une pratique courante.

PERSONNE2.) conteste les allégations de l'appelante suivant lesquelles celle-ci n'aurait pas compris la portée de son engagement, ni les explications lui fournies par l'agent immobilier et suivant lesquelles son niveau de français ne lui aurait pas permis de saisir la transaction conclue.

Le fait que l'appelante a pris l'initiative de le contacter confirmerait que celle-ci savait parfaitement ce qu'elle faisait et le type de transaction qu'elle souhaitait.

PERSONNE1.) serait gérante d'un autre restaurant dénommé SOCIETE5.), ce qui démontrerait d'une part qu'elle serait capable de s'engager seule et d'autre part, qu'elle serait en mesure de comprendre de ce qu'elle a signé.

Elle ne serait dès lors pas novice en la matière et il aurait pris le soin de s'en assurer.

Par ailleurs, le jour de la signature du compromis litigieux, PERSONNE1.) aurait été accompagnée de son fils comprenant parfaitement le français et toutes les informations données par l'agent immobilier auraient été réitérées en présence de celui-ci sans qu'il n'ait empêché sa mère de signer.

Une prétendue erreur quant au consentement n'aurait, suivant la jurisprudence, pas de lien nécessaire avec la langue employée et ne pourrait dès lors se déduire du seul emploi de cette langue pour la rédaction de l'acte attaqué, fût-elle inconnue du signataire.

S'il s'agissait d'une simple prise de renseignement comme le prétend actuellement PERSONNE1.), elle n'aurait jamais signé un document, ni effectué plusieurs visites à l'agence, ni visité le bien mis en vente. De plus, s'il était question de s'engager avec son fils, elle lui aurait également fait signer le document, ce qui n'aurait pas eu lieu en l'espèce.

A admettre que PERSONNE1.) avait été réellement dans l'incapacité de comprendre ce qu'elle signait, il lui aurait appartenu de surseoir à la signature et de solliciter l'aide de son fils pour lui expliquer la portée du document, ce qu'elle n'aurait pas fait en l'espèce.

L'erreur alléguée par l'appelante, à la supposer établie, devrait dès lors être considérée comme inexcusable et insusceptible de justifier la nullité du compromis de vente.

S'agissant de la situation maritale de l'appelante, celle-ci ne saurait prétendre qu'il aurait dû vérifier l'accord de son mari pour la validité de la convention au motif que l'achat d'un fonds de commerce et d'un immeuble constituerait une dépense manifestement excessive.

A supposer qu'il s'agisse d'une dépense manifestement excessive visée par l'article 220 du Code civil, l'alinéa 2 de cette disposition légale n'indiquerait pas de nullité en cas d'une dépense manifestement excessive, mais seulement l'absence de solidarité entre les époux.

Les jurisprudences citées par l'appelante concernant la vente d'un bien commun ne seraient pas transposables au cas d'espèce.

L'article 215 du Code civil porterait uniquement sur la vente du logement familial et ne serait dès lors pas pertinent en l'espèce.

PERSONNE2.) considère qu'il n'y aurait en l'espèce ni absence ou vice de consentement, ni absence de capacité de contracter, de sorte que la convention conclue serait parfaitement valable.

En tout état de cause aucune faute ne serait démontrée dans son chef, de sorte qu'il y aurait deux issues possibles du litige :

-soit il est fait droit aux contestations de l'appelante et elle n'aura rien à régler à la société SOCIETE1.) S.A., auquel cas il n'aura pas à la tenir quitte et indemne,

-soit la Cour considère que l'engagement est valable et que le consentement de l'appelante n'a pas été vicié, auquel cas il ne lui saurait être reproché de l'avoir trompée ou d'avoir engagé sa responsabilité.

Quelle que soit l'issue à l'action principale, PERSONNE2.) estime que « *la Cour ne pourra que le mettre hors cause* ».

Considérant que sa mise en cause est dès lors abusive, il demande de débouter la partie appelante de la demande à son encontre.

Concernant sa demande reconventionnelle en condamnation de l'appelante au paiement de la clause pénale, PERSONNE2.) conclut à la confirmation de la condamnation prononcée à l'encontre de l'appelante.

Dans la mesure où l'offre d'achat litigieuse comporterait une clause aux termes de laquelle, en l'absence de signature de l'acte authentique, la partie défaillante versera à l'agent immobilier une indemnisation forfaitaire à hauteur de 3% du prix de vente, majorée de la TVA, et dans la mesure où il serait établi que PERSONNE1.) aurait manqué à son obligation en vue de l'obtention de l'accord bancaire ou à défaut de justifier de trois refus bancaires, il serait en droit de solliciter le paiement de sa commission à l'encontre de PERSONNE1.).

Ladite clause serait parfaitement valable et invocable.

L'offre d'achat acceptée par le vendeur et l'acheteur formerait non seulement un contrat entre ceux-ci mais créerait également des obligations au profit de l'intermédiaire, plus précisément une obligation de dédommagement pour le cas où la vente ne se concrétiserait pas par leur faute.

En tout état de cause, une telle clause survivrait à la non-réalisation de la vente et pourrait donc être invoquée à l'encontre de la partie qui n'a pas mandaté l'agent immobilier. Dans la mesure où l'acte authentique n'aurait pas pu être signé par la faute de PERSONNE1.), les conditions d'application de la clause pénale seraient réunies.

PERSONNE2.) refuse que la clause pénale soit modérée alors que la mauvaise foi de PERSONNE1.) aurait amplement été démontrée en l'espèce, d'autant plus alors qu'aucun élément concernant la situation financière de celle-ci ne serait produit aux débats qui pourrait éventuellement justifier une diminution de la clause pénale.

Il serait d'ailleurs parfaitement usuel de prévoir une indemnisation équivalente à la commission, étant relevé en outre qu'une commission à hauteur de 3 % du prix de vente serait conforme à la pratique et nullement prohibitive.

PERSONNE2.) fonde sa demande à titre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

Il serait évident qu'il a subi un préjudice du fait que la vente ne s'est pas réalisée et il estime à 100% la perte d'une chance à percevoir sa commission.

Il conteste les demandes adverses, et notamment celles au titre de l'indemnité de procédure.

PERSONNE2.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.500,- € pour l'instance d'appel et demande la condamnation de la partie appelante 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 au bien-fondé de l'appel

1.1. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE1.)

- La nature juridique de l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019

C'est par une exacte application du droit non autrement critiquée par les parties au litige que les premiers juges ont retenu que l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 constitue en réalité un contrat synallagmatique au titre duquel les deux parties se sont accordées sur la chose et sur le prix et se sont réciproquement engagées à conclure la vente, de sorte que l'acte est à qualifier de compromis de vente et non pas d'offre d'achat.

- La nullité de l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 pour cause d'absence, sinon de vice de consentement, sinon de défaut de capacité de contracter

Pour justifier son absence de consentement, l'appelante invoque une erreur sur la substance de son engagement.

Elle entend tirer argument du fait que l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 a été rédigée en langue française, langue qu'elle soutient ne pas maîtriser de façon suffisante et affirme avoir cru signer un document attestant seulement qu'elle a visité le bien.

Elle soutient qu'elle a toujours besoin d'être assistée par son fils, sinon par une amie interprète, pour comprendre exactement le sens d'une conversation.

Par rapport aux principes régissant le vice du consentement constitué par l'erreur, la Cour se rallie à la motivation exhaustive du Tribunal en soulignant que pour être cause de nullité, l'erreur - vice du consentement - doit être excusable, en ce sens que l'erreur ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut.

La Cour rejoint encore le raisonnement du tribunal en ce qu'il a retenu que c'est sur PERSONNE1.) que pèse la charge de la preuve d'une erreur excusable dans son chef.

A l'appui de son argument, elle produit une attestation testimoniale de PERSONNE6.).

PERSONNE6.) qui assure, en sa qualité de coordinateur de projets auprès de l'Office national de l'Enfance, le suivi psycho-social de l'appelante et de sa famille, atteste que PERSONNE1.) présente des difficultés sérieuses de compréhension de la langue française.

C'est à tort que les juges de première instance ont pris en considération l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), étant donné qu'il est partie au litige.

PERSONNE5.) ne s'est pas prononcé dans son attestation testimoniale sur le niveau de français de l'appelante.

Il y a donc lieu d'admettre que l'appelante rencontre des difficultés dans la compréhension de la langue française.

Il est cependant de jurisprudence que l'erreur quant au consentement, qui n'a aucun lien nécessaire avec la langue employée, ne peut se déduire du seul fait de l'emploi de cette langue, fût-elle inconnue de la partie qui l'invoque (Cour d'appel, 25 juin 2009, Pas. 34, p. 645).

En l'espèce, le seul fait que le compromis de vente est rédigé en langue française et que cette langue est mal comprise par l'acquéreuse, n'implique dès lors pas nécessairement une erreur sur la portée de son engagement, ce d'autant moins qu'elle-ci était, d'après les déclarations du témoin attestateur PERSONNE5.), accompagnée de son fils le jour de la signature du compromis litigieux et qu'elle-même affirme qu'elle se fait accompagner par son fils afin qu'il l'assiste dans la compréhension des conversations.

Il importe encore de rappeler qu'il appartient à chaque partie contractante de se renseigner elle-même pour la défense de ses intérêts. La bonne foi en matière contractuelle consiste à fournir à l'autre partie les éléments d'appréciation dont dépend son consentement, mais uniquement ceux qu'elle n'était pas en mesure de connaître ou de vérifier elle-même.

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

PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir requalifié eux-mêmes l'« OFFRE D'ACHAT » du 25 septembre 2019 et d'exiger qu'elle comprenne qu'elle s'était engagée à acheter seule le local.

En dépit de son intitulé, le document litigieux indique en gras et de façon non équivoque que PERSONNE1.) déclare s'engager à acheter le bien immeuble appartenant à la société SOCIETE1.) S.A. au prix de 660.000,- € à savoir un local de commerce (lots n° 001, 006 et 007) situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel dénommé « GROUPE1.) » sis à L-ADRESSE8.).

Il en résulte encore que PERSONNE1.) a apposé sa signature, précédée de la mention « *lu et approuvé* » en-dessous de la mention « *bon pour acceptation pour le prix de 660.000 €* », le montant de « 660.000 € » ayant été rajouté à la main.

La sécurité juridique en matière contractuelle veut qu'une personne dotée de la capacité juridique, qui appose sa signature en bas d'un écrit, est censée être consciente de ce que cette signature est susceptible d'emporter un engagement de sa part, de sorte qu'elle est présumée connaître la teneur et la portée de l'écrit qu'elle signe (Cour d'appel, 14 octobre 1998, Pas. 30, p. 499).

Le fait que l'appelante, qui est depuis février 2017 gérante de société, a non seulement signé le document qui lui a été soumis par l'agent immobilier, mais y a apposé sa signature précédée de la mention « *lu et approuvé* » en-dessous de la mention « *bon pour acceptation pour le prix de 660.000 €* », contredisent l'ignorance alléguée par PERSONNE1.) de la portée de son engagement.

En l'absence d'autres éléments, l'appelante reste en défaut d'établir qu'il y a eu erreur en l'espèce.

Même à admettre l'existence d'une erreur, il apparaît des faits de l'espèce que cette erreur serait inexcusable pour consister en la propre faute commise par PERSONNE1.) dans son obligation de se renseigner et de refuser de signer l'acte notarié avant d'avoir obtenu une traduction en une langue qu'elle maîtrise du document lui soumis, respectivement avant d'avoir compris la teneur du document tel que lui soumis.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen de nullité d'PERSONNE1.) tiré de l'erreur.

PERSONNE1.) réitère son moyen de nullité tiré de son incapacité de s'engager seule, sans l'accord de son époux, à hauteur de 660.000,- €

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que PERSONNE1.) reste en défaut de développer plus amplement en fait et en droit ses moyens en relation avec les articles 215 (protection du logement de la famille) et 220 (solidarité entre époux pour les dépenses d'entretien du ménage et d'éducation des enfants) du Code civil, inscrits au chapitre VI « des droits et des devoirs respectifs des conjoints » du titre V « du mariage » du Code civil.

Si elle se prévaut de deux décisions de justice rendues par la Cour d'appel, toujours est-il que ces arrêts concernent la vente d'un immeuble commun, respectivement la

vente du logement familial, et non pas l'acquisition d'un bien immobilier par un époux seul.

Elle laisse par ailleurs de fournir la moindre information concrète sur sa situation maritale.

Tel que le soulèvent à bon escient les parties intimées, si un époux contracte seul et si la dépense est manifestement excessive, la conséquence du dépassement des pouvoirs par l'époux contractant est, non pas la nullité de l'engagement, mais l'absence de solidarité de l'autre époux.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il a écarté le moyen tiré d'une nullité pour défaut de capacité de contracter.

- *Quant à la réalisation de la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire*

PERSONNE1.) estime que les premiers juges auraient dû retenir qu'il a bien été démontré qu'aucun prêt n'était accordé malgré les demandes effectuées, étant donné qu'elle aurait été dans une situation financière telle qu'il lui était impossible de solliciter un prêt.

Elle estime encore que la question du délai ne serait pas impérative alors que la partie venderesse aurait elle-même écarté l'application du délai endéans lequel ces refus devaient être donnés.

Le compromis de vente signé entre parties en date du 25 septembre 2019, comporte la clause suivante :

« Les Acheteurs s'engagent à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès de plusieurs établissements bancaires de l'Union Européenne, pour au plus tard le 25/10/2019.

Les éventuels refus devront être notifiés aux Vendeurs par courrier émanant des établissements bancaires consultés avant la date du 25/10/2019, convenue ci-dessus.

Si à cette date, les Acheteurs n'ont fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par 3 établissements bancaires, alors la vente sera considérée comme parfaite. Si à cette date le prêt a été refusé par au moins 3 établissements bancaires, la présente offre d'achat est à considérer comme caduque, respectivement nulle et non avenue, sans autre formalité.

Les Acheteurs s'engagent à informer immédiatement les Vendeurs lorsqu'un prêt leur aura été accordé par un établissement bancaire. Cette information vaudra réalisation de la condition suspensive.

[...]

En cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente ci-avant convenu. Elle devra en outre payer sur le compte de la société SOCIETE3.) s.à r.l. (SOCIETE2.) une indemnité forfaitaire équivalente à 3 % du prix de vente convenu majorée du taux de la TVA applicable. »

Au vu des termes clairs du compromis de vente, la Cour partage l'analyse des juges de première instance en ce qu'ils ont dit que le compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreuse.

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, 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.

L'article 1178 du Code civil prévoit que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

La condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante. Le résultat pratique est le plus souvent une simple réparation à l'exacte mesure du préjudice subi. (Cf. Lexisnexis Code Civil, art 1175 à 1180, glose et post-glose de l'article 1178, numéros 58 et suivants).

Le prêt bancaire pour l'acquisition du local commercial appartenant à la société SOCIETE1.) S.A. et sis à L-ADRESSE8.), devait être accordé pour le 25 octobre 2019 au plus tard.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle est censée défaillie le 25 octobre 2019.

Il appartient à PERSONNE1.) en tant que débiteur de l'obligation d'établir qu'elle a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles elle n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

Or, en date du 25 octobre 2019, aucun accord, ni refus bancaire à l'adresse de PERSONNE1.) n'est parvenu à la société SOCIETE1.), tel que convenu au contrat.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce quelconque attestant des démarches entreprises auprès de banques en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

La Cour ne peut qu'approuver les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré que tant le refus bancaire de la SOCIETE4.) du 13 novembre 2019, présenté à l'agence SOCIETE2.) le 26 novembre 2019 suite à une mise en demeure adressée à PERSONNE1.) en date du 22 novembre 2019, que celui de la SOCIETE6.) du 13 janvier 2020, émis suite à une mise en demeure adressée à PERSONNE1.) en date du 7 janvier 2020, dont il n'est de surcroît pas établi qu'il ait été remis au vendeur, sinon à l'intermédiaire, sont dépourvus de pertinence en l'espèce, étant donné qu'ils sont postérieurs à l'expiration de la date limite du 25 octobre 2019 et qu'ils ne contiennent de plus aucune indication quant à la demande de crédit formulée en amont.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) S.A. ait renoncé à la date butoir du 25 octobre 2019 ou encore qu'elle ait accepté de proroger le délai.

Les parties ont d'ailleurs expressément prévu que « *si à cette date [25 octobre 2019], les Acheteurs [PERSONNE1.)] n'ont fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par 3 établissements bancaires, alors la vente sera considérée comme parfaite* ».

C'est dès lors à juste titre, et pour des motifs que la Cour adopte, que le Tribunal a retenu que dans la mesure où aucune acceptation, respectivement refus bancaire établi par au moins trois établissements de crédit n'est parvenu à la société SOCIETE1.) S.A. pour le 25 octobre 2019 au plus tard, la condition suspensive est réputée accomplie et la vente parfaite conformément à l'article 1178 du Code civil.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a retenu que le refus de PERSONNE1.) de se présenter par-devant Maître Thierry BECKER en vue de passer l'acte authentique de vente, compte tenu du caractère parfait de celle-ci, la constitue dès lors en faute et justifie la résolution de la vente à ses torts exclusifs, tel que sollicité à bon droit par la société SOCIETE1.) S.A..

La responsabilité de PERSONNE1.) étant engagée, les juges de première instance ont fait à bon droit application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 25 septembre 2019 et déclaré la demande de la société SOCIETE1.) S.A. fondée en son principe à hauteur du montant réclamé de 66.000,- € (10 % de 660.000,- €)

- *Quant à la modération de la clause pénale*

PERSONNE1.) se rapporte finalement au pouvoir modérateur accordé au juge par l'article 1152, alinéa 2, du Code civil pour demander la réduction de la clause pénale qu'elle estime manifestement excessive eu égard à sa situation financière précaire. La clause pénale serait encore sans rapport avec le préjudice éventuel de la société SOCIETE1.) S.A. eu égard à l'augmentation des prix du marché depuis 2029.

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

Le maintien de la peine convenue est la règle, la modification de cette peine est l'exception. Il appartient au juge d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive, qui, pour ce faire, se base sur plusieurs critères objectifs, dont la disproportion entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de la clause et le montant de l'indemnité stipulée ainsi que la bonne foi du débiteur. C'est au débiteur sollicitant la réduction de la clause pénale qu'il appartient de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision de réduction demandée.

Le montant de 66.000,- € sollicité par la société SOCIETE1.) S.A. constitue 10% du prix de vente.

Ce taux pratiqué de manière courante dans le domaine de la vente d'immeubles n'est pas à considérer comme étant manifestement excessif.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne démontre pas que l'application de la clause pénale librement consentie conduite à une indemnisation excessive de la société SOCIETE1.) S.A., de sorte qu'il y a lieu de rejeter sa demande.

Au vu des développements qui précèdent concernant la réalisation de la condition suspensive et l'inexécution fautive de la vente par de PERSONNE1.), le montant de 66.000,- € est, par confirmation de la décision entreprise, redû en application de la prédite clause pénale.

1.2. Quant à la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.)

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.), en sa qualité d'agent immobilier en charge de la vente du local de commerce litigieux, d'avoir manqué à son obligation d'information et de conseil, en ce qu'il lui aurait fait signer un compromis de vente quand bien même qu'elle aurait été sans emploi depuis une année, qu'elle aurait été séparée de fait de son ex-époux et qu'elle n'aurait pas maîtrisé la langue française.

Elle demande dès lors de condamner PERSONNE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Il est de principe que l'agent immobilier assume une obligation d'information à l'égard des clients potentiels de son mandant qui l'a chargé de la mise en vente de son bien. Sa responsabilité à l'égard de ces clients potentiels est de nature délictuelle. S'il doit agir de bonne foi, ses obligations envers les tiers sont toutefois largement atténuées par rapport à celles qu'il doit respecter envers son propre client (cf. RAVARANI (G.), *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3ème éd., 2014, n° 536).

L'agent immobilier n'assume ainsi pas seulement des obligations à l'égard de son client, mais il peut également engager sa responsabilité à l'égard des tiers, et plus particulièrement à l'égard des cocontractants de l'opération finale, s'il manque à son devoir général de prudence et de diligence.

L'agent immobilier étant un professionnel qui doit agir de bonne foi, les tiers qui traitent avec lui sont en droit de faire confiance à son expertise professionnelle (cf. CA, 7 février 2001, n° 23526 ; THEWES (M.), Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 13, 2003, p. 624).

En sa qualité de professionnel des transactions immobilières, l'agent immobilier peut, dans les limites des compétences professionnelles que l'on peut attendre de sa part, voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur du bien vendu par son entremise.

L'agent immobilier doit également s'assurer que le bien, objet de l'opération à conclure, soit conforme à l'usage ou à la destination que l'intéressé désire lui attribuer (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc. 315 : Agent d'affaires – agent immobilier, n° 96).

La charge de la preuve du non-respect par l'agent immobilier de son obligation d'information et de conseil incombe à celui qui se prévaut d'un tel manquement (cf. CA, 12 octobre 2016, n° 40535).

Les juges de première instance ont analysé à juste titre la demande de PERSONNE1.) sur base de la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) n'allègue pas avoir reçu des informations erronées ou incomplètes concernant le local de commerce mis en vente par PERSONNE2.), mais elle lui reproche d'avoir omis de vérifier sa situation maritale et financière et de lui avoir soumis un document en langue française qu'elle ne maîtrise pas.

Comme en première instance, PERSONNE1.) n'explique pas dans quelle mesure et pour quelle raison il aurait incombé à l'agent immobilier de s'enquérir de sa situation maritale, respectivement de solliciter l'accord préalable de son ex-époux avant qu'elle ne signe le compromis de vente litigieux.

Les juges de première instance sont dès lors à confirmer en ce qu'ils ont considéré qu'aucune faute ne peut être retenue à charge de PERSONNE2.) à cet égard.

Tel l'a rappelé correctement le Tribunal, il n'appartient pas à l'agent immobilier d'apprécier l'opportunité d'une transaction immobilière pour le potentiel acquéreur.

Aucune faute ne saurait être reprochée à l'agent immobilier d'avoir eu recours à un compromis de vente rédigé en langue française, étant donné qu'il aurait appartenu à l'appelante, dans l'hypothèse où elle ne comprend pas le document lui soumis, soit d'exiger une traduction ou soit de refuser de le signer.

Le Tribunal a rappelé à juste titre que « *la stipulation d'une condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire offre précisément la possibilité à l'acquéreur qui ne dispose pas de moyens financiers suffisants pour mener à bien la transaction immobilière dans laquelle il s'est engagé, de se délier de son engagement sans pénalité,*

en justifiant de ses finances difficiles par la présentation d'un ou de plusieurs refus bancaires, dépendamment des dispositions contractuelles prévues par les parties dans leur contrat » pour ensuite conclure qu' « il aurait suffi à PERSONNE1.) de remettre trois refus bancaires en date du 25 octobre 2019 au plus tard, pour que le compromis de vente par elle signé le 25 septembre 2019 soit déclaré caduc, partant privé d'effets ».

Le fait pour l'appelante de ne pas avoir fait les diligences nécessaires auprès des établissements bancaires n'est pas imputable à PERSONNE2.).

C'est dès lors par une saine appréciation tant factuelle que juridique des éléments de la cause que la Cour fait sienne que les juges de première instance sont venus à la conclusion que la responsabilité délictuelle de PERSONNE2.) n'est pas engagée en l'espèce.

Le jugement du 24 juin 2022 est encore à confirmer sur ce point.

1.3. Quant à la demande de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande, par réformation de la décision déférée, à être déchargée de la condamnation au paiement de la somme de 23.166,- € au titre de la commission à l'agent immobilier.

En prévoyant au compromis de vente qu'en cas de résiliation de la vente par l'une des parties, celle qui résilie doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majorée de la TVA en vigueur, à l'agent immobilier, le vendeur et l'acquéreur ont réciproquement fait promettre l'un à l'autre le paiement de dommages et intérêts en faveur de l'agent immobilier en cas de résiliation de la vente immobilière.

Cette clause constitue, tel que l'ont à juste titre relevé les juges de la première instance, une stipulation pour autrui faite en sa faveur.

Eu égard aux considérations ci-avant, l'inexécution fautive du compromis de vente par PERSONNE1.) étant établie et la vente résolue à ses torts, le montant réclamé par l'agent immobilier est, partant, dû en application de la clause pénale figurant au compromis.

A défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve du caractère manifestement excessif de la clause pénale litigieuse au sens de l'article 1152 du Code civil, le taux de 3% étant à qualifier d'usuel en la matière, il y a, par confirmation de la décision entreprise, lieu de dire non fondée sa demande en réduction de la clause pénale redue à PERSONNE2.).

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 23.166,- € au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 25 septembre 2019.

2. Quant aux demandes accessoires

2.1. *Les frais d'avocat*

PERSONNE1.) sollicite le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En première instance, elle avait demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement de la somme de 936,- € et la condamnation de l'agent immobilier au paiement de la somme de 936,- € de ce chef.

Elle demande actuellement à voir condamner la société SOCIETE1.) S.A. au paiement de la somme de 2.500,- € et la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.500,- € au titre des frais d'avocat exposés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Ainsi, la partie demanderesse doit établir les conditions légales d'une demande en justice basée sur la réparation du préjudice subi du fait des frais et honoraires d'avocat, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Eu égard à l'issue finale du litige, le jugement déféré est à confirmer en ce que les demandes de PERSONNE1.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat à l'égard des parties intimées ont été rejetées. L'augmentation de ces demandes aux frais exposés dans le cadre de l'instance d'appel est pareillement à rejeter.

2.2. *Les indemnités de procédure*

Au vu du sort du présent litige, les demandes de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.) en allocation d'indemnités de procédure pour chacune des deux instances sont à rejeter.

En revanche, l'équité commande d'allouer à la société SOCIETE1.) S.A. et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- € chacun pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement n°NUMERO2.) du 24 juin 2022,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais d'avocat pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- €chacun,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société MOLITOR AVOCATS À LA COUR S.à r.l., étude constituée, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.