

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°28/25 - VIII - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du six mars deux mille vingt-cinq**

**Numéro CAL-2022-00072 du rôle**

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,  
Yola SCHMIT, premier conseiller,  
Laurent LUCAS, conseiller,  
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 5 janvier 2022,

comparaissant par Maître Sylvie DENAYER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

**2. PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**3. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), (anciennement SOCIETE2.) SARL),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimées aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparaissant initialement par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS, 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 B225706, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline GONDROTTE, avocat à la Cour.

en présence de :

**4. PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

intimée aux fins du susdit exploit BAUSTERT,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

-----

## **LA COUR D'APPEL**

Suivant compromis de vente du 15 août 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) se sont engagés à acheter à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE5.) (ci-après « les époux PERSONNE5.) ») une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.), moyennant un prix de vente de 570.000.- euros. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE3.)), (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a été mandatée pour procéder à la vente.

Le compromis de vente prévoit une condition suspensive suivant laquelle il ne sortirait ses effets qu'une fois que les acheteurs auraient reçu un accord d'un établissement bancaire agréé pour l'octroi d'un crédit pour le financement de l'achat et la date pour la passation de l'acte notarié a été fixée au 5 octobre 2017 au plus tard.

Reprochant à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) de ne pas s'être présentés à la date indiquée dans le compromis de vente, voire à la date de convocation devant le notaire Weber en date du 12 février 2018, les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) ont, par acte d'huissier de justice du 2 juillet 2018, fait donner assignation à

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire prévue au compromis ne trouve plus application, de sorte que la vente est réputée parfaite et pour voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum à payer aux époux PERSONNE5.) la somme de 57.000 euros du chef de la clause pénale et la somme de 20.700 euros du chef de réparation pour le préjudice financier subi et à la société SOCIETE1.) la somme de 20.007 euros du chef de la commission d'agence. Les parties demandereses ont encore réclamé chacune une indemnité de procédure de 2.500 euros, la condamnation solidaire, sinon in solidum, de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance, et à voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont résisté aux demandes adverses en invoquant ne jamais avoir renoncé à la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt ; qu'ils n'ont cependant pas reçu l'accord de leur banque pour le prêt sollicité et que dès lors le compromis de vente serait privé d'effets. Ils ont contesté toute résiliation fautive dans leur chef et ont soutenu que face au constat que le compromis de vente était devenu caduc, ils n'auraient eu aucune obligation de se présenter devant le notaire. Ils ont contesté tout préjudice invoqué par les parties adverses. Ils ont réclamé une indemnité de procédure de 5.000 euros pour PERSONNE4.) et de 3.000 euros pour PERSONNE1.).

Par jugement du 15 octobre 2021, le tribunal a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à payer aux époux PERSONNE5.) le montant de 57.000 euros du chef de la clause pénale et à la société SOCIETE1.) le montant de 20.007 euros du chef de la commission d'agence.

Le tribunal a déclaré non fondées les demandes en garantie de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) et en obtention d'une indemnité de procédure. Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE2.), à PERSONNE6.) et à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 euros pour chacun d'entre eux, a rejeté la demande en exécution provisoire du jugement et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que : *« s'il est vrai que le compromis ne prévoit pas que les parties acquéreuses devront fournir une preuve de refus d'un financement, il faut admettre que cette obligation s'impose aux parties acquéreuses sauf à vouloir vider la condition suspensive de toute substance ; il convient également de prendre en compte que le compromis stipule que « En cas de résiliation du présent compromis par l'une des deux parties, ou par*

*toute autre action qui empêcherait l'acte d'être passé devant le notaire, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente ainsi que la commission (3% + TVA) de l'agent immobilier », ce qui sous-entend que les parties acquéreuses doivent justifier pour quelle raison elles n'ont plus donné suite au compromis. Il faut dès lors admettre, au vu des développements qui précèdent, qu'en l'absence d'un refus par une banque, que les parties acquéreuses ont empêché la condition suspensive de se réaliser. »*

Le tribunal a rejeté les moyens avancés par PERSONNE1.) tirés de l'erreur, respectivement de la réticence dolosive de l'agence immobilière qui aurait manqué d'informer les parties acquéreuses de leur obligation de présenter un refus bancaire.

Le tribunal a dès lors retenu que la condition suspensive est réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil et que le contrat de vente est à considérer comme définitif entre parties. Les parties acquéreuses n'ayant pas voulu donner suite au compromis, le compromis de vente est à considérer comme résolu aux torts exclusifs de ces parties et les demandes indemnitaires ont été déclarées fondées sur base de la clause pénale et de la commission fixée audit compromis de vente, seule la demande en indemnisation d'un préjudice financier « *distinct* » ayant été rejetée, au motif que la clause pénale est censée indemniser forfaitairement tout préjudice accru.

Par acte d'huissier de justice du 5 janvier 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 15 octobre 2021, qui lui a été signifié le 14 décembre 2021.

Il demande à la Cour, par réformation, à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande des époux PERSONNE5.), sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il conclut à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande de la société SOCIETE1.), sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Il conclut ensuite à voir déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle, sinon non fondée, la demande subsidiaire formulée par les époux PERSONNE5.) en cours de première instance pour rupture abusive des pourparlers et demande à voir condamner la société SOCIETE1.) au titre de ses obligations professionnelles à le tenir quitte et indemne, ainsi que PERSONNE4.), de toutes condamnations à leur charge vis-à-vis des époux PERSONNE5.).

En tout état de cause, il conclut, par réformation, à voir condamner les trois parties intimées solidairement, sinon in solidum, à lui payer une

indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, il réitère l'intégralité de ses moyens développés en première instance et formule une offre de preuve par témoin tendant à établir qu'il a tenté d'obtenir un rendez-vous auprès de son agent bancaire aux fins d'obtenir un prêt pour le financement de l'acquisition projetée.

Les époux PERSONNE5.) déclarent relever appel incident du jugement entrepris, et concluent, par réformation, à la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) à leur payer 30.700 euros au titre du dommage financier « *distinct* » subi en lien causal avec la faute des parties acquéreuses.

Les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) concluent au rejet de l'offre de preuve adverse et à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils réclament reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) à leur payer le montant de 7.000 euros au titre des frais d'avocat exposés, à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel et à supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PERSONNE4.) se rallie aux développements de PERSONNE1.) contenus dans l'acte d'appel et conclut, par réformation, à voir déclarer les demandes adverses non fondées dans leur intégralité.

### ***DISCUSSION :***

#### **I) Quant au libellé obscur :**

PERSONNE4.) critique le tribunal d'avoir écarté son moyen tiré du libellé obscur de l'assignation introductive d'instance du 2 juillet 2018 et de l'avoir condamnée solidairement avec PERSONNE1.), sans que le tribunal n'ait justifié des raisons pour laquelle la solidarité devrait être appliquée.

Elle soutient que sur base de l'acte introductif d'instance aurait été réclamée une condamnation solidaire des parties acquéreuses sans aucune explication quant à cette demande de solidarité, nonobstant le fait qu'il n'existerait aucun lien entre elles.

Le moyen tiré du libellé obscur s'apprécie par rapport à l'acte introductif d'instance et non pas par rapport aux condamnations prononcées par le tribunal. La Cour ajoute à titre surabondant

qu'aucune condamnation solidaire n'a été prononcée aux termes du jugement déféré.

Après avoir exposé correctement le but recherché par le moyen de défense tiré du libellé obscur et les critères applicables pour que l'acte introductif d'instance satisfasse aux conditions requises par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, exigeant que l'assignation doit contenir un objet et un exposé sommaire des moyens, c'est à bon droit que le tribunal a relevé que les parties n'ont pas besoin de qualifier juridiquement les circonstances de faits et qu'il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

A l'instar du tribunal, la Cour constate que les parties demanderesse originaires ont exposé aux termes de leur acte introductif d'instance du 2 juillet 2018 qu'elles sont liées avec les parties défenderesses par un compromis de vente comprenant une condition suspensive liée à l'obtention du financement bancaire, que les parties défenderesses auraient renoncé à cette condition et qu'en tout état de cause, au vu du fait que les parties défenderesses ne se seraient pas présentées chez le notaire, elles auraient abusivement résilié le compromis de vente, de sorte qu'elles seraient tenues de réparer le préjudice subi par les parties demanderesse originaires de ce fait.

La Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que le fait que l'acte introductif d'instance ne renseigne pas sur quel fondement il existerait éventuellement une solidarité entre les parties défenderesses ne saurait avoir désorganisé celles-ci dans la préparation de leur défense et qu'elles n'ont pas pu se méprendre sur l'objet de la demande. Elles auraient été libres de contester le bien-fondé de la demande en condamnation solidaire.

C'est dès lors à bon droit que le moyen tiré du libellé obscur a été écarté par le tribunal.

II) Quant à la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) :

A) Quant à la nullité du compromis de vente :

PERSONNE4.) et PERSONNE1.) invoquent en instance d'appel en application de l'article 1325 du Code civil, la nullité du compromis, au motif que ce dernier prévoit qu'il serait fait en trois exemplaires : un pour le vendeur, un autre pour l'acquéreur et un troisième pour l'agence, mais qu'il n'aurait été signé que par le vendeur et les futurs acquéreurs. L'agence immobilière affirmerait d'ailleurs elle-même qu'il ne ressortirait d'aucun élément probant du dossier qu'elle serait

détentrice d'un exemplaire du compromis de vente signé entre les parties.

Aux termes de l'article 1325 du Code civil, « *les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.* »

En l'espèce, le compromis de vente a été conclu entre d'une part, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en tant que vendeurs et d'autre part, PERSONNE4.) et PERSONNE1.) en tant qu'acquéreurs. Il prévoit l'engagement du vendeur à payer à l'agence SOCIETE3.) Sarl, l'actuelle société SOCIETE1.), une commission de 10.500€ TVAC.

En l'espèce, le compromis de vente est conclu entre deux parties, le vendeur et les acquéreurs potentiels. Ce compromis de vente matérialise cependant également le contrat de mandat donné à l'agence immobilière, qui n'est qu'un intermédiaire en ce sens qu'elle met en relation les acheteurs potentiels et les vendeurs selon des critères déterminants. L'agence immobilière reste toutefois un tiers par rapport aux parties impliquées au compromis de vente, de sorte que l'absence de signature du compromis de vente par un représentant de l'agence immobilière n'est pas de nature à affecter la validité du compromis de vente conclu entre d'une part les époux PERSONNE5.) et d'autre part PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

Le moyen n'est pas fondé.

B) Quant à la renonciation à la condition suspensive :

Les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) réitèrent leur moyen de défense présenté en première instance consistant à soutenir que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) auraient renoncé à la condition suspensive, étant donné qu'encore postérieurement à la date du 5 septembre 2017 conventionnellement fixé pour obtenir le financement bancaire, ils leur auraient fait parvenir des messages en date des 7 novembre et 14 novembre 2017 aux termes desquelles ils auraient affirmé disposer des fonds nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble, objet du compromis, et que ces derniers auraient été transférés au notaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) contestent toute renonciation dans leur chef.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1). La renonciation à un droit ne se présume pas

et ne peut être induit de faits équivoques ou insuffisamment concluants. Pour qu'elle puisse produire un quelconque effet, la renonciation à une condition suspensive doit intervenir en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration du terme fixé par les parties, soit expressément, soit tacitement, pour son accomplissement (cf. en ce sens : Cour d'appel 29 octobre 2008, n° 32469 du rôle ; Cour d'appel 7 février 2024, CAL-2022-00723).

La Cour constate que les affirmations des époux PERSONNE5.) 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 que les acquéreurs potentiels leur auraient fait savoir qu'ils disposeraient des liquidités nécessaires pour l'acquisition de l'objet immobilier litigieux ne sont pas établies par les pièces versées en cause, l'échange de messages entre parties invoqués à cet effet par les époux PERSONNE5.) n'étant pas suffisamment précis à cet égard.

Par ailleurs, 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).

Il s'ajoute que l'échange de messages entre parties invoqué par les époux PERSONNE5.) date d'un mois postérieur à la signature du compromis et de deux mois postérieurs à l'expiration du délai fixé pour l'accomplissement de la condition suspensive.

C'est partant à juste titre que le tribunal a retenu qu'il n'est pas établi qu'il y aurait eu renonciation à la condition suspensive de la part des acquéreurs potentiels.

C) Quant au libellé de la clause contenant une condition suspensive :

Le tribunal a retenu que, faute par les parties acquéreuses d'avoir établi qu'ils ont obtenu le financement nécessaire jusqu'au 5 septembre 2017, la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ne s'est pas réalisée. Le tribunal a retenu qu'il y a lieu à application de l'article 1178 du Code civil aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* » Après avoir constaté que les parties acquéreuses restent en défaut d'avoir établi de quelconques démarches en vue d'obtenir le financement requis, le tribunal a relevé que s'il est vrai que le compromis ne prévoit pas que les parties acquéreuses devront fournir une preuve de refus d'un financement, il faut admettre que cette obligation s'impose aux parties acquéreuses sauf à vouloir vider la condition suspensive de toute substance.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) font grief au tribunal d'avoir procédé à une interprétation des termes du compromis pour rechercher la commune intention des parties.

Ils argumentent qu'ils n'auraient pas été obligés de procéder à de quelconques démarches. La formulation restrictive de la clause d'obtention d'un prêt n'offrirait aucune possibilité d'interprétation extensive de la volonté des parties, tel que retenu par le tribunal. Ils font valoir que le compromis, tel que rédigé, exclurait que la condition d'obtention du prêt puisse être réputée réalisée à défaut d'avoir été positivement accomplie. L'exclusion de l'application de l'article 1178 du Code civil serait entièrement justifiée par la rédaction du contrat, les règles d'interprétation des contrats mais également par la durée de la condition suspensive (une vingtaine de jours) et l'absence d'information contraire de la part des vendeurs et de l'agence immobilière.

#### Appréciation de la Cour :

En l'espèce, la condition d'obtention d'un prêt est libellée comme suit :

*« Le présent compromis ne sortira ses effets que si la partie acquéreuse obtient un accord écrit de sa banque pour le prêt hypothécaire, qui sera obligatoirement présenté à l'agence SOCIETE2.) Sarl jusqu'au 5 septembre 2017. Passé ce délai, le présent compromis devient nul à tous égards. »*

L'argumentation de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) tiré de l'absence d'une obligation à leur charge de procéder à des démarches quelconques en vue d'obtenir le financement bancaire de l'acquisition projetée est contredite par le libellé de la clause précitée.

Tel que relevé à bon droit par le tribunal, l'obligation d'entreprendre

des démarches afin d'obtenir le financement de l'acquisition projetée, cumulée avec l'obligation de présenter à l'agence immobilière la preuve de l'obtention du financement nécessaire implique forcément l'obligation corollaire de présenter un refus du financement à l'agence immobilière, étant donné que le but de cette obligation à charge des acquéreurs potentiels est de fixer l'agence immobilière sur le sort à réserver au compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne sauraient partant réfuter l'existence à leur charge d'une obligation de faire des démarches actives en vue d'obtenir le financement de l'acquisition projetée.

PERSONNE1.) conclut toutefois à voir déclarer « *nulle ou inopposable à son égard l'obligation de fournir la preuve d'un refus de crédit hypothécaire* ». Il n'aurait reçu aucune information de la part de l'agence immobilière au sujet de la défaillance de la condition suspensive. Or, en application de l'article L.111-1 du Code de la consommation, cette dernière assumerait à l'égard des clients potentiels de son mandant une obligation d'information dans le cadre de sa responsabilité délictuelle. A défaut d'avoir rempli son obligation d'information, le consentement de la partie acquéreuse aurait été vicié par erreur et par dol et l'agence immobilière.

Il fait grief au tribunal d'avoir retenu qu'il n'établit pas que l'obligation de rapporter la preuve d'un refus bancaire ait constitué un élément déterminant de son consentement. Il invoque que cette information détermine cependant les prévisions et les engagements des parties qui en l'espèce seraient extrêmement préjudiciables.

Il est vrai que l'agent immobilier peut engager sa responsabilité délictuelle à l'égard des tiers et plus particulièrement de l'acheteur. Celui qui entend réclamer une indemnisation sur cette base doit rapporter une faute à charge de l'agent immobilier qui soit en relation avec un préjudice subi par le demandeur. Cependant l'agent immobilier n'a pas d'obligation d'information de nature contractuelle à l'égard de l'acheteur et en l'absence de toute relation contractuelle entre l'agent immobilier et l'acheteur, l'agent immobilier ne peut pas vicier le consentement de l'acheteur (Cour d'appel, 23 octobre 2013, n°38863).

La demande tendant à voir déclarer nulle, sinon inopposable l'obligation de fournir la preuve d'un refus de crédit hypothécaire est à rejeter.

D) Quant à l'accomplissement de la condition suspensive :

Le tribunal a retenu qu'en application de l'article 1178 du Code civil, en l'absence de preuve d'un refus formel d'une banque,

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont empêché la condition suspensive de se réaliser, de sorte que la condition suspensive est réputée réalisée.

PERSONNE4.) conclut à l'application des articles 1181 et 1182 du Code civil et soutient que la défaillance de la condition suspensive a empêché l'obligation de prendre naissance et que les parties seraient ainsi dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. Le contrat de vente serait d'office censé n'avoir jamais existé, avec la conséquence que le contrat serait caduc. Les parties demandeuses originaires ne sauraient dès lors plus se prévaloir des dispositions contenues dans le compromis de vente.

PERSONNE1.) fait grief au tribunal d'avoir procédé à un renversement de la charge de la preuve en retenant que l'absence de production d'un refus de la banque emporte d'office l'application de l'article 1178 du Code civil. Il réitère son moyen tiré de l'absence dans son chef d'une obligation positive de rechercher activement un financement et en déduit qu'il serait présumé de bonne foi.

Les époux PERSONNE5.) concluent à la confirmation du jugement déféré quant à ce volet du litige.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) n'ont pas présenté à l'agence immobilière un refus du financement bancaire en vue de l'acquisition de l'immeuble visé au compromis de vente jusqu'au 5 septembre 2017.

Aux termes de l'article 1176 du Code civil, « *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 jusqu'au 5 septembre 2017, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement 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.

Cependant, l'article 1176 du Code civil n'est d'application que lorsque le comportement du débiteur sous condition suspensive est irréprochable, c'est-à-dire lorsque la défaillance de la condition suspensive n'est pas due à une faute de ce dernier et qu'il ait déployé

toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Au vu des développements qui précèdent tenant à l'existence d'une obligation des parties acquéreuses d'effectuer des démarches en vue de l'obtention du financement bancaire, le tribunal n'a pas, contrairement à l'affirmation de l'appelant, procédé à un renversement de la charge de la preuve. En effet, la charge de la preuve de l'accomplissement de ses diligences incombe au débiteur (de la condition suspensive) et non au créancier (Cour d'appel, 30 juin 2016, n°41966 du rôle).

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

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 (JCL civil art.1175 à 1180, fasc. Unique, Contrats et obligations n°63).

Tel que retenu ci-avant, 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).

Lorsque la condition suspensive est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était

réellement accomplie. L'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse (cf. lexis Nexis, JCL Civil Code article 1584, fasc. Unique : vente – nature et forme – modalités du contrat, n°114).

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil implique que la défaillance soit fautive.

PERSONNE1.) soutient d'abord à cet égard qu'il serait de bonne foi puisqu'il aurait « *tenté d'obtenir le prêt bancaire auprès de sa banque, mais qu'il aurait échoué dans sa tentative en raison de l'indisponibilité de son banquier habituel* », de sorte que la non-réalisation de la condition suspensive dans le délai imparti ne lui serait pas fautivement imputable. Il formule à cet effet une offre de preuve par témoin.

Le compromis de vente prévoit certes que la partie acquéreuse devait obtenir « *un accord écrit de sa banque* », il n'en reste pas moins que les parties n'ont pas conventionnellement déterminé la banque à laquelle la partie acquéreuse devrait s'adresser. PERSONNE1.) et PERSONNE4.) pouvaient dès lors s'adresser à n'importe quelle banque de leur choix, pourvu qu'ils justifient avoir fait des démarches. Il en résulte que « *l'indisponibilité temporaire du banquier* » auquel ils se sont adressés aurait dû amener PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à s'adresser soit à une autre agence de « *leur banque habituelle* », soit à une autre banque.

Par ailleurs, le compromis de vente prévoit à charge de la partie acquéreuse l'obligation de présenter le refus du financement bancaire à l'agence immobilière. Il résulte des développements qui précèdent que la partie acquéreuse avait en conséquence l'obligation d'informer l'agence immobilière des démarches entreprises en vue d'obtenir le financement bancaire pour l'acquisition projetée et des suites réservées par l'institut bancaire à la demande d'obtention du prêt.

Ces deux obligations étant stipulées cumulativement, l'offre de preuve de PERSONNE1.) est à rejeter pour défaut de pertinence, étant donné qu'elle est muette quant aux démarches effectuées par la partie acquéreuse en vue de satisfaire à son obligation d'information par rapport à l'agence immobilière.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE4.) n'ont pas présenté à l'agence immobilière un refus du financement bancaire en vue de l'acquisition de l'immeuble visé au compromis de vente jusqu'au 5 septembre 2017.

En conséquence, il n'y a pas eu en l'espèce défaillance de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat, ce qui aurait été le cas si le crédit demandé avait été refusé.

Tel que retenu à bon droit par le tribunal, en raison du défaut d'accomplissement par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) des diligences nécessaires, la condition suspensive est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute des acheteurs potentiels.

La condition suspensive étant réputée accomplie en raison du fait ou de la faute des acheteurs potentiels, c'est à juste titre que le tribunal a retenu que le contrat de vente est à considérer comme définitif entre parties et que, dans la mesure où les parties acquéreuses n'ont pas voulu donner suite au compromis, le compromis de vente est à considérer comme résolu aux torts exclusifs de ces parties.

Il n'y a pas lieu d'analyser le moyen de l'appelant tiré de l'irrecevabilité de la demande subsidiaire des parties demanderesse originaires fondée sur la responsabilité délictuelle en raison d'une rupture abusive des pourparlers suite à la rupture du compromis de vente.

E) Quant aux conséquences de la réalisation de la condition suspensive :

a) Quant à la clause pénale :

Le tribunal a fait droit à la demande des vendeurs en paiement de 57.000 euros au titre de la clause pénale conventionnellement fixée entre parties.

Le compromis de vente stipule en tant que condition n° 2 ce qui suit :  
« *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des deux parties, ou par toute autre action qui empêcherait l'acte d'être passé devant le notaire, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente, ainsi que la commission (3% + TVA) de l'agent immobilier.* »

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) concluent, par réformation, à voir réduire la clause pénale à de plus justes proportions sur base de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

PERSONNE1.) invoque en particulier aux termes de son acte d'appel qu'en application de la clause spéciale n°2 du compromis, la commission de l'agence immobilière serait de 20.007 euros TVAC, tandis que le compromis ne prévoit à charge du vendeur qu'une commission de 10.500 euros TVAC. Si dès lors « *la clause pénale consiste en l'allocation d'une commission de EUR 20.007,- au profit de l'agence immobilière, le juge conserve son pouvoir modérateur afin*

*de sauvegarder l'équilibre contractuel dans l'exécution et l'inexécution des obligations. (...) L'agence immobilière profite plus de l'absence de vente que de la conclusion de la vente, ce qui justifie ainsi l'intervention du pouvoir modérateur du juge en vue de la réduction du montant de la clause pénale ».*

La Cour constate que PERSONNE1.) confond la clause pénale stipulée au profit des vendeurs avec celle relative à la commission due à l'agence immobilière, de sorte qu'il y a lieu de retenir que l'appelant ne développe aucun argument pertinent par rapport à la clause pénale redue aux vendeurs.

Aux termes de ses conclusions du 30 novembre 2022, PERSONNE1.) fait plaider que par le fait de réclamer un préjudice distinct de la clause pénale, les époux PERSONNE5.) admettraient que le montant forfaitaire prévu au titre de la clause pénale serait manifestement excessif (quasiment le double du préjudice distinct) par rapport au préjudice réel qu'elles considèrent avoir subi. En raison du faible temps d'immobilisation de leur bien immobilier (vingt jours), l'appelant estime que celles-ci n'auraient subi aucun préjudice.

PERSONNE4.) se rallie à l'argumentation de l'appelant et fait également appel au pouvoir modérateur du juge pour conclure à une réduction de la clause pénale eu égard à sa situation financière qu'elle étaye sur base de pièces.

La clause pénale a pour objet d'évaluer forfaitairement et par avance les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat, sans que le créancier doive rapporter la preuve du dommage lui accru. Le mécanisme de la clause pénale dispense donc le créancier d'établir qu'il a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par les défendeurs.

L'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit que « *le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive. Toute stipulation contraire est réputée non écrite* ». Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit pas être motivé par le juge, tandis que la réduction de la clause doit l'être. Au vu de ces principes, il appartient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir les motifs établissant le caractère excessif de cette clause.

C'est à tort que PERSONNE1.) estime que le caractère manifestement excessif de la clause pénale de 57.000 euros résulterait du fait que les époux PERSONNE5.) réclament un préjudice « *distinct* » de 30.700 euros, qu'il estime dès lors constituer leur préjudice réel.

En effet, ce raisonnement ne saurait valoir, étant donné que les vendeurs ne se limitent pas à réclamer la somme de 30.700 € mais sollicitent ce montant en sus de l'indemnité de 57.000 € prévue dans la clause pénale.

Il y a encore lieu de rejeter l'argumentation de PERSONNE4.) consistant à dire que sa situation financière serait précaire, qui n'est pas pertinente dans le cadre d'une demande en réduction d'une clause pénale qui nécessite la preuve du caractère excessif de la clause elle-même.

En l'absence de tout argument valable de la part PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) de nature à justifier une réduction de la clause pénale prévue au compromis de vente, la Cour retient qu'une clause pénale de 10% du prix de vente reflète le taux usuellement appliqué en matière de vente immobilière.

Le jugement déféré est à confirmer en ce que le tribunal a condamné PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) à payer aux époux PERSONNE5.) la clause pénale à concurrence de 57.000 euros.

b) Quant au préjudice « distinct » :

Le tribunal a retenu que le préjudice des parties venderesses est entièrement réparé par le montant fixé conventionnellement sur base de la clause pénale et que les parties venderesses ne sauraient partant solliciter une indemnisation supplémentaire suite à la réalisation du compromis de vente, un préjudice distinct n'étant pas établi.

Les époux PERSONNE5.) déclarent former appel incident et concluent au bienfondé de leur demande supplémentaire tendant à voir condamner conjointement PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à leur payer 30.700 euros au titre des dommages subis « distincts » en lien causal avec la faute des parties adverses, qui se cumulerait avec la clause pénale. Le montant serait calculé sur la différence entre le prix de vente de la maison finalement obtenu (540.000 euros) et le prix de vente fixé au compromis de vente litigieux (570.000 euros), ensemble avec les frais de notaire de 700 euros ayant résulté de l'établissement par le notaire d'un procès-verbal de non-comparution en date du 12 février 2018.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel incident et PERSONNE4.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande, étant donné que cette demande ne figure pas au dispositif du jugement déféré et conclut par ailleurs à la confirmation du jugement entrepris sur ce point.

C'est à tort que les parties acquéreuses estiment que la demande en indemnisation d'un préjudice distinct par rapport à la clause pénale ne figurerait pas au dispositif du jugement entrepris, étant donné que le tribunal y a retenu que « *la demande en indemnisation de PERSONNE2.) et de PERSONNE6.) (est dit) fondée jusqu'à concurrence du montant de 57.000 euros* ». La demande en indemnisation des vendeurs ayant comporté deux volets, à savoir la clause pénale et le préjudice « distinct », l'appel incident est à déclarer recevable.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) concluent à voir déclarer cette demande non fondée, à défaut de preuve de l'existence de ce préjudice « *distinct* », qui ferait double emploi avec la clause pénale contenu au compromis de vente.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, « *le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive. Toute stipulation contraire est réputée non écrite* ».

Tel que rappelé ci-avant, la clause pénale a pour objet d'évaluer forfaitairement et par avance les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat, sans que le créancier doive rapporter la preuve du dommage lui accru. Le mécanisme de la clause pénale dispense donc le créancier d'établir qu'il a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par les défendeurs.

La Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que le choix des parties de fixer conventionnellement une indemnisation forfaitaire exclut la revendication d'une indemnisation supplémentaire à la clause pénale du fait de la résiliation du compromis de vente.

L'appel incident des époux PERSONNE5.) n'est pas fondé.

c) Quant à la commission au profit de l'agence immobilière :

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la commission d'agence fixé conventionnellement à 3% (+TVA) du prix de vente de l'objet immobilier, soit 20.007 euros.

PERSONNE4.) réitère son argumentation présentée en première instance consistant à conclure au rejet de la demande au motif que l'agence resterait en défaut de verser une facture afférente.

L'appelant et PERSONNE4.) résistent encore à cette demande en contestant le quantum de la demande, étant donné que le compromis de vente prévoirait une commission de 10.500 euros TVAC. Eu égard à cette contradiction, ils concluent à voir réduire la commission de l'agence à ce montant de 10.500 euros.

Tel que relevé à juste titre par le tribunal, le fait qu'aucune facture ne soit versée au titre de la commission d'agence n'a en l'espèce aucune incidence, étant donné que l'agence immobilière réclame des dommages-intérêts équivalents à la clause pénale.

La Cour approuve encore le tribunal d'avoir retenu que la différence entre les montants retenus à deux endroits différents au compromis de vente ne constitue qu'une contradiction relative, étant donné que le montant de 10.500 euros se réfère à la commission due par le vendeur, tandis que le montant de 3% + TVA se réfère aux dommages-intérêts correspondant au montant de la commission redus par la partie défaillante.

C'est à bon droit que le tribunal a retenu que le taux de 3% n'est pas à considérer comme étant excessif, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant de 20.007 euros.

d) Quant à la condamnation conjointe :

Sur base de leur acte introductif d'instance, les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) avaient conclu à la condamnation solidaire, sinon in solidum, des potentiels acquéreurs aux montants de la clause pénale et de la commission d'agence fixés au compromis de vente.

Après avoir soulevé le libellé obscur de cette demande, les potentiels acquéreurs ont contesté le bienfondé de la demande en condamnation solidaire.

PERSONNE1.) reproche au tribunal d'avoir statué « *ultra petita* », au motif que la condamnation « conjointe » prononcée par le tribunal ne répondrait pas à l'objet de l'assignation, soit à ce qui aurait figuré à l'acte introductif d'instance. Les parties demanderesses originaires auraient réclamé « pour l'ensemble des demandes la responsabilité solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout », des parties défenderesses originaires.

Quant à la dernière argumentation de l'appelant, la Cour relève qu'il ne résulte d'aucun élément du jugement entrepris que les parties demanderesses originaires auraient réclamé une condamnation de chacune des parties pour le tout, seule une demande en condamnation solidaire, sinon in solidum résultant dudit jugement.

La Cour approuve le tribunal d'avoir rappelé qu'aux termes de l'article 1202 du Code civil, « *la solidarité ne se présume point ; il faut qu'elle soit expressément stipulée* » pour retenir qu'en l'espèce, les parties demanderesses originaires ne justifient pas d'une telle solidarité, le compromis de vente étant muet à ce sujet.

Le tribunal a retenu qu'il y a lieu à division de la dette entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

Lorsqu'une obligation est plurale par ses sujets, elle est soit divisée ou conjointe, ce qui signifie qu'elle se divise en autant de créances et de dettes qu'il y a de créanciers et de débiteurs.

Le reproche fait au tribunal d'avoir statué « *ultra petita* » n'est dès lors pas fondé.

III) Quant à la demande en garantie de PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) :

PERSONNE1.) fait grief au tribunal de ne pas avoir retenu que la société SOCIETE1.) devrait le tenir quitte et indemne de toute condamnation. Il réitère son reproche fait à l'agence immobilière d'avoir vicié son consentement et estime en outre qu'elle aurait manqué à son obligation d'information. En tant que professionnel dans le domaine immobilier, il lui aurait été facile de d'indiquer clairement au compromis de vente que d'une part, l'engagement de réaliser des diligences existent à sa charge et d'autre part, la teneur précise de cet engagement. Or, en l'espèce, « aucune trace d'un tel engagement n'est seulement perceptible ».

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande pour ne pas être fondée.

Quant aux vices du consentement, la Cour renvoie aux développements faits ci-avant au sujet de la demande en nullité de PERSONNE1.) de l'obligation de fournir la preuve d'un refus bancaire.

Par ailleurs, aucune faute ne saurait être reprochée à l'agence immobilière. Contrairement à l'opinion de PERSONNE1.), l'agence immobilière n'a pas violé son obligation d'information en ce qui concerne la clause suspensive litigieuse. La Cour rappelle que l'obligation d'entreprendre des démarches afin d'obtenir le financement de l'acquisition projetée, cumulée avec l'obligation de présenter à l'agence immobilière la preuve de l'obtention du financement nécessaire implique forcément l'obligation corollaire de présenter un refus du financement à l'agence immobilière, étant donné que le but de cette obligation à charge des acquéreurs potentiels est de fixer l'agence immobilière sur le sort à réserver au compromis de vente.

Tel que rappelé à juste titre par le tribunal, 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).

La Cour ajoute à titre surabondant que l'obligation d'information de l'agence immobilière a comme corollaire l'obligation de la partie acquéreuse de s'informer sur ce à quoi elle s'engage. En cas de doute, il aurait appartenu aux acquéreurs potentiels de requérir de plus

amples renseignements quant aux démarches concrètes attendues de sa part.

La Cour approuve par conséquent le tribunal d'avoir déclaré non fondée la demande en garantie.

IV) Quant aux demandes accessoires :

A) Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat :

Les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) demandent reconventionnellement à voir condamner l'appelant à leur payer un montant de 7.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés en instance d'appel en raison de la résistance de l'appelant, et de sa mauvaise foi.

PERSONNE1.) résiste à cette demande, au motif que les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) resteraient en défaut de rapporter la preuve de toute faute ou de tout préjudice en lien causal avec une faute de l'appelant.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Dans son arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a considéré que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour de cassation a en effet retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que le compromis de vente litigieux est résolu aux torts exclusifs des parties acquéreuses. La faute des parties acquéreuses se trouve ainsi établie en cause et les parties intimées ont dû recourir aux services d'un avocat pour défendre leurs intérêts.

Les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.) restent cependant en défaut de justifier par un quelconque élément de preuve le préjudice allégué.

Leur demande n'est partant pas fondée.

B) Quant aux indemnités de procédure :

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) concluent à se voir décharger de la condamnation à payer à chacune des parties demanderesse originaires une indemnité de procédure de 500 euros pour la première instance et PERSONNE1.) réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et 5.000 euros à ce même titre pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, l'appel n'est pas fondé de ce chef.

Ayant succombé en appel, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Sur base des éléments du dossier, la demande des époux PERSONNE5.) et de la société SOCIETE1.) en condamnation des parties acquéreuses à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure est fondée à concurrence de 500 euros.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels, principal et incident,

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris dans toute sa teneur ;

rejette la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE6.), épouse PERSONNE5.), et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au titre de leurs frais et honoraires d'avocat ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.) à payer tant à PERSONNE2.), qu'à PERSONNE6.), épouse PERSONNE5.), et qu'à la société à

responsabilité limitée SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 euros pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE4.) à payer tant à PERSONNE2.), qu'à PERSONNE6.), épouse PERSONNE5.), et qu'à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500 euros pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à PERSONNE4.) et en ordonne la distraction au profit de la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE.