

Audience publique du sept mars deux mille dix-neuf

Numéro 44539 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Cindia FERNANDES, greffier assumé.

E n t r e :

1) **A1.)**, demeurant à L-(...), (...),

2) **A2.)**, épouse **A2'.**), demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 20 janvier 2017,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 20 janvier 2017,

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

LA COUR D'APPEL :

En date du 19 mars 2013, un compromis de vente a été conclu entre **A1.)** et sa sœur **A2.)**, épouse **A2'.)** (ci-après les consorts **A.))** d'une part et la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL (ci-après **SOC1.))** d'autre part, ayant pour objet la vente à cette dernière d'un immeuble à **LIEU1.)**, moyennant un prix de 560.000 euros dont 300.000 euros devaient être réglés au moment de la signature de l'acte authentique et le solde dans le cadre de l'acquisition de deux appartements situés dans la résidence à ériger sur le terrain vendu.

Par exploit d'huissier de justice du 9 février 2015, les consorts **A.)** ont fait donner assignation à **SOC1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de l'entendre déclarer résolu le compromis de vente du 19 mars 2013, sur base de l'article 1184 du Code civil, sinon sur base de toute autre disposition régissant la responsabilité contractuelle telle qu'elle est définie par les articles 1142 et suivants du Code civil, sinon, en ordre plus subsidiaire, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Les requérants demandaient encore la condamnation de l'assignée à leur payer une indemnité conventionnelle forfaitaire d'un montant de 56.000 euros, sinon tout autre montant, même supérieur à fixer, *ex aequo et bono*, par le tribunal, sinon par voie d'expertise, outre les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000 euros.

Au soutien de leur demande, les consorts **A.)** faisaient valoir que **SOC1.)** n'avait pas encore rempli les conditions suspensives prévues au compromis de vente. Bien qu'aucun délai n'ait été fixé pour la réalisation desdites conditions, les consorts **A.)** faisaient valoir qu'ils ne sauraient être tenus indéfiniment envers la défenderesse laquelle s'abstiendrait d'exécuter les obligations résultant du compromis de vente susmentionné.

SOC1.) se rapportait à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Quant au fond, elle concluait au rejet de la demande et contestait ne pas avoir respecté les stipulations du compromis de vente, de sorte que la clause pénale ne saurait être appliquée à son encontre. Elle contestait par ailleurs tout dommage dans le chef des consorts **A.)**. Enfin, la partie assignée demandait, à titre reconventionnel, la résiliation de la vente du 19 mars 2013 et la condamnation des parties adverses à lui payer la somme de 56.000 euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Par jugement rendu en date du 20 avril 2016, le tribunal a déclaré recevables, mais non fondées tant la demande principale que la demande reconventionnelle.

Par exploit d'huissier de justice du 20 janvier 2017, les consorts **A.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel n'a pas été signifié.

Les appelants reprochent à l'intimée de n'avoir jamais accompli les démarches utiles en vue de l'octroi d'un prêt et de ne pas avoir fait le nécessaire afin d'obtenir le permis de construire, notamment après la réception d'un courrier

de l'Administration communale de **LIEU1.**), daté du 19 décembre 2013, courrier par lequel celle-ci aurait marqué son avis favorable au projet de construction présenté par l'intimée, tout en invitant celle-ci à lui transmettre plusieurs pièces.

L'intimée aurait ainsi compromis toute chance de réalisation des deux conditions suspensives prévues par le compromis de vente signé entre les parties au litige.

L'intimée aurait omis de justifier d'une demande de prêt dans les trois jours ayant suivi la signature du compromis de vente.

Par courrier daté du 26 septembre 2016, l'Administration communale de **LIEU1.**) aurait, d'autre part, informé les appelants de ce que le projet immobilier présenté par l'intimée avait été « *annulé et classé* », faute par cette dernière d'avoir entrepris les démarches nécessaires, et notamment d'avoir remis les pièces sollicitées par la commune.

En dépit de plusieurs courriers recommandés et du litige actuellement pendant depuis plusieurs années, l'intimée s'abstiendrait d'effectuer les démarches requises en vue de faire aboutir l'opération convenue.

Enfin, le conseil communal aurait voté, en date du 4 mars 2016, une modification de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) qui rendrait « *définitivement impossible* » la construction projetée, ce qui résulterait à suffisance d'une lettre du collège des bourgmestre et échevins de **LIEU1.**) datée du 29 mars 2018.

En conséquence, il y aurait lieu, par réformation du jugement déferé, de prononcer la résolution du compromis de vente conclu le 19 mars 2013, aux torts de l'intimée, et de condamner celle-ci à payer aux appelants l'indemnité conventionnelle forfaitaire de 56.000 euros, représentant 10% du prix de vente, sur base des dispositions de l'article 1184 du Code civil, subsidiairement, sur base des articles 1142 et suivants du même Code et encore plus subsidiairement, sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

Les appelants reprochent aux juges de première instance de les avoir déboutés de leur demande au motif que la partie adverse ne se serait pas engagée à effectuer les diligences dont il s'agit dans un délai déterminé.

Une telle décision méconnaîtrait la prohibition des engagements perpétuels, laquelle relèverait à la fois de l'équité et de l'ordre public.

A suivre le raisonnement des juges du premier degré, les appelants se trouveraient dans une situation intolérable « *de soumission totale au bon vouloir de l'intimée* », sans limitation dans le temps.

Les appelants se prévalent encore de l'article 1176 du Code civil, dont le tribunal aurait fait une mauvaise application au cas d'espèce.

Les appelants demandent à la Cour de constater, en application de cette disposition, qu'il est certain que l'événement à considérer comme condition suspensive, à savoir l'octroi du permis de construire « *n'arrivera pas* ».

Cette condition devrait dès lors être considérée comme défaillie, eu égard aux courriers précités de l'Administration communale.

Quant à la demande reconventionnelle présentée par **SOC1.**), les consorts **A.)** en demandent le rejet, par confirmation de la décision entreprise, et font valoir que, loin d'avoir commis le moindre manquement contractuel, ils seraient les victimes de l'attitude fautive de la partie adverse depuis plus de cinq ans.

La partie intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la demande principale.

L'intimée soutient qu'elle a entrepris des démarches en vue de l'obtention d'un prêt bancaire et qu'elle a même obtenu une décision favorable d'un établissement bancaire ainsi que cela ressortirait des pièces versées en cause.

Cependant, l'intimée n'aurait nullement été obligée de transmettre les courriers y relatifs aux appelants.

De même, la partie intimée aurait effectué toutes les démarches requises auprès de l'Administration communale de **LIEU1.)**, contrairement aux affirmations de la partie adverse.

D'ailleurs, pendant près de deux ans après la signature du compromis de vente, les appelants ne se seraient pas enquis auprès de l'intimée des suites réservées audit compromis.

La partie intimée fait valoir que la cause principale du différend réside dans le fait que les appelants portent une « *double casquette* », à savoir celle de parties venderesses, suivant le compromis de vente litigieux, mais aussi celle de parties acquéreuses des deux lots (sur un total de 6 à 7 lots) dans un complexe immobilier à ériger sur le terrain vendu, « *une fois l'ancienne bâtisse démolie* » suivant contrats de réservation, datés respectivement des 23 janvier et 30 janvier 2014.

Les appelants se seraient ingérés, à d'itératives reprises et de façon abusive, dans la conception du projet immobilier et en auraient retardé la réalisation.

De plus, les appelants seraient restés en défaut de fournir au notaire les pièces requises en vue de la préparation de l'acte de vente outre qu'ils auraient abusivement voulu imposer la conclusion simultanée des trois actes de vente notariés.

D'autre part, **A1.)** n'aurait pas encore fourni, à ce jour, une garantie de paiement en vue de l'acquisition d'un appartement dans la résidence projetée.

Enfin, il serait absolument faux de prétendre que la modification de la partie écrite du PAG rendrait définitivement impossible la construction du bien projeté ; celui-ci serait « *toujours réalisable quoique, le cas échéant, sous d'autres conditions* ».

L'intimée affirme avoir respecté, à la lettre, les stipulations du compromis de vente du 19 mars 2013 et soutient que les juges du premier degré ont fait une application correcte des articles 1176 et 1178 du Code civil.

SOC1.) relève régulièrement appel incident pour ce qui concerne la décision intervenue sur la demande reconventionnelle et conclut à la condamnation des consorts **A.)** à lui payer le montant prévu par la clause pénale, par réformation de la décision entreprise.

Appréciation de la Cour

Les appelants reprochent aux juges de première instance d'avoir mal interprété le contrat signé entre parties litigantes en estimant que celui-ci n'avait pas imposé à l'intimée l'obligation de justifier de la présentation d'une demande de prêt hypothécaire dans les trois jours suivant la signature en vue de financer la construction décrite dans le compromis.

A la page 2 du compromis de vente litigieux (cf. pièce n° 1 de la farde I des appelants), sous la rubrique « *Clauses et Conditions* », les parties ont stipulé, au premier alinéa, ce qui suit : « *L'acquéreur est tenu de présenter une demande de prêt endéans les trois jours après la signature du présent compromis* ».

Ni ce passage ni aucun autre passage du contrat ne met à charge de l'intimée l'obligation de justifier spontanément de la présentation d'une demande de prêt dans les trois jours après la signature du compromis.

Les appelants restent en défaut d'établir qu'ils auraient demandé vainement à l'intimée de justifier de la présentation d'une demande de prêt.

Par ailleurs, il résulte d'un échange de courriels versé en cause par l'intimée que celle-ci a sollicité, le jour même de la signature du compromis de vente, soit le 19 mars 2013, un rendez-vous auprès de la banque **BQUE1.)** en vue de la présentation du projet immobilier à **LIEU1.)**, qu'une réunion s'est tenue, à ce sujet, dans des locaux de la banque, en date du 22 mars 2013, soit endéans les trois jours après la signature dudit compromis, et que le 30 mai 2013, le directeur de l'agence **BQUE1.)** de **LIEU2.)** a fait part à l'intimée de la décision du comité des crédits d'accorder le crédit sollicité sous certaines conditions plus amplement spécifiées dans ledit courriel (cf. pièces n° 1 de la farde I de l'intimée).

Il suit de là que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a retenu que la première condition suspensive, relative à la présentation d'une demande de prêt dans les trois jours à compter de la signature, était réalisée.

Les appelants reprochent encore à l'intimée, d'une manière générale, de n'avoir « *fait strictement aucune démarche en vue de concrétiser et d'exécuter la convention signée entre parties et de voir réaliser les conditions suspensives dans un délai raisonnable* » et soutiennent qu'ils « *ne sauraient être tenus ad aeternam à la convention signée entre parties en raison de la non-exécution des obligations incombant à la partie intimée.* »

Ils reprochent, en particulier, à l'intimée de n'avoir réservé aucune suite au courrier susmentionné de l'Administration communale de **LIEU1.**), daté du 19 décembre 2013, invitant l'intimée à lui fournir plusieurs pièces en vue de l'obtention du permis de construire.

La condition est une modalité qui affecte l'efficacité d'une obligation ou d'une convention en la faisant dépendre d'un événement futur et incertain (art. 1168 du Code civil).

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement (cf. B. Fages, Les obligations, LGDJ, 4^e éd., n° 145).

Il convient de relever que la convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue et que celle-ci fait d'ores et déjà naître des droits et des obligations entre parties (cf. Cour de Cassation de Belgique, 15.05.1986, Pas. b. 1986. I. 1123).

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, met à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération. Il incombe à ce dernier d'établir qu'il a accompli les diligences requises (cf. Cour de Cassation du Grand-Duché de Luxembourg, 14 juillet 2009, arrêt n° 50/09 ; O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, 2013, n° 316).

Il est vrai que, durant la période d'incertitude, c'est-à-dire aussi longtemps que la condition est pendante, les effets juridiques recherchés par le contrat ne peuvent se produire dans leur intégralité. Mais, si la durée de cette condition peut être indéterminée, le contrat ne saurait pour autant imposer une obligation perpétuelle (cf. Ph. Malaurie et L. Aynès, Droit des obligations, Cujas, 9^e éd., n° 1109).

Si les parties n'ont pas pris la précaution de stipuler que l'événement défini comme condition suspensive devra survenir dans un délai déterminé, autrement dit, d'assortir la condition d'un terme, il faudra, en vertu de l'article 1176 du Code civil, attendre d'être « *certain que l'événement n'arrivera pas* » pour considérer que la condition a défailli.

Cependant, même en l'absence de délai fixé par les parties, un délai raisonnable doit borner la période d'incertitude. Il appartient alors au juge de rechercher la commune intention des parties et de mettre en évidence le terme de ce délai raisonnable en fonction des circonstances de la cause (cf. Cass. 3^e civ. 03.02.1982, Bull. civ. 1982, III. n° 37 ; Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Condition, 2017, n° 103 et s ; Ph. Malaurie et L. Aynès, op. cit., n° 1123).

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient, en principe, caduc (cf. Cass. 3^e civ. 03.02.1982, arrêt précité ; Cass. Com. 03.01.1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; 1^{re} civ. 07.11.2006, Bull. civ. I. n°457).

Toutefois, lorsqu'il est établi que la défaillance de la condition est due à la faute du débiteur engagé sous condition, la caducité est écartée (cf. B. Fages, op. cit., n° 145) et deux autres sanctions s'offrent alors au créancier. Celui-ci peut, en pareil cas, soit demander que la condition soit « *réputée accomplie* », par application de l'article 1178 du Code civil, soit demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts, par application de l'article 1184 du Code civil (cf. Cour de Cassation de Belgique, arrêt précité du 15.05.1986 ; H. De Page et P. Van Ommeslaghe, Traité élémentaire de droit civil belge, Tome II, volume 3, Bruylant, 2013, n° 1218).

Il résulte d'une lettre de l'Administration communale de **LIEU1.)** du 19 décembre 2013 (cf. pièce n° 2 de la farde I des appelants) que **SOC1.)** lui a présenté une demande en vue de l'obtention d'un permis de construire relatif à une résidence comportant 7 unités à ériger à **LIEU1.)**, **RUE1.)**, et que, de surcroît, la commission des bâtisses a émis, à ce sujet, un avis favorable auquel le bourgmestre s'est rallié.

Cependant, d'un autre côté, il y a lieu de constater que, dans cette même lettre, l'Administration communale de **LIEU1.)** émet certaines conditions et réclame plusieurs pièces concernant notamment la stabilisation des ouvrages avoisinants pendant les travaux projetés, mais aussi la communication du passeport énergétique et le certificat OAI.

Or, force est de constater que la partie intimée reste en défaut d'établir, d'offrir en preuve et même d'affirmer qu'elle aurait, par la suite, fait parvenir à l'Administration communale de **LIEU1.)** tout ou partie des pièces réclamées dans sa lettre susmentionnée.

L'affirmation de l'intimée selon laquelle les appelants ne se seraient pas enquis auprès d'elle des suites réservées à cette lettre doit être écartée.

En effet, dans une lettre recommandée, datée du 24 avril 2014 (cf. pièce n° 4 de la farde I des appelants), les consorts **A.)** font grief à l'intimée de n'avoir pas encore réservé de suite favorable au courrier précité de l'Administration communale de **LIEU1.)**.

Ils affirment par ailleurs avoir laissé plusieurs messages sur le répondeur de l'intimée tendant à obtenir des informations « *sur l'avancement du projet* » et se plaignent de n'avoir reçu aucune réponse.

Enfin, les consorts **A.)** concluent leur lettre en informant l'intimée de leur intention de « *prendre les mesures juridiques qui s'imposent* », à défaut de réponse écrite satisfaisante dans les quinze jours.

C'est en vain que l'intimée conteste avoir reçu ce courrier (cf. conclusions de l'intimée du 12 mars 2018, page 4) puisque, non seulement le récépissé de dépôt de l'envoi recommandé est versé en cause (cf. pièce n° 4 de la farde I des appelants) mais que, de plus, l'intimée a répondu à ce courrier par une lettre recommandée datée du 8 mai 2014, laquelle se réfère expressément à la lettre du 24 avril 2014 dans les termes suivants : « *nous accusons bonne réception de votre courrier du 24 avril 2014 et vous demandons, par la même occasion, de bien vouloir nous excuser si cela prend plus de temps que vous l'auriez souhaité* » (cf. pièce n° 5 de la même farde).

Par un deuxième courrier recommandé, daté du 25 juin 2014, émanant de l'**ASBL1.)**, agissant au nom et pour compte de **A2.)** (cf. pièce 3 de la farde I des appelants), l'intimée se voit reprocher une nouvelle fois son « *inaction* » en vue de faire avancer le projet décrit dans le compromis de vente du 19 mars 2013, avant d'être une nouvelle fois mise en demeure de « *fournir les documents sollicités* », plus amplement spécifiés dans ce même courrier.

Par ailleurs, dans une lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée, elle aussi, du 24 avril 2014 (cf. pièce n° 2 de la farde II des appelants), l'architecte en charge du dossier, **B.)**, reproche à l'intimée de ne pouvoir la joindre « *depuis environ deux mois pour être informé du suivi du projet* » et fait part de son regret d'en être réduit à communiquer avec son client par voie de lettre recommandée, tout en lui demandant instamment de le contacter.

L'architecte y exprime sa préoccupation face à la circonstance que l'Administration communale n'ait « *toujours reçu aucun document* » de la part de l'intimée « *et ceci depuis le 19 décembre 2013* », avant de rappeler la liste des documents requis.

Enfin, l'architecte s'inquiète de ce que sa note d'honoraires du 7 novembre 2013 n'ait « *pas non plus été acquittée* ».

Dans un autre courrier, daté du 27 octobre 2017, l'architecte confirme l'absence de toute diligence de son client, suite à la réception de la lettre susmentionnée du 24 avril 2014, dans les termes suivants : « *Soucieux de la bonne réussite du projet, j'avais adressé un courrier recommandé à la société **SOC1.)** pour à nouveau l'informer sur la nécessité de fournir les pièces manquantes aux autorités compétentes, malheureusement ce courrier est resté sans suite, avec les conséquences désastreuses que l'on connaît aujourd'hui* » (cf. pièce n° 1 de la farde II des appelants).

Selon les appelants, la principale conséquence désastreuse évoquée par l'architecte résiderait dans le fait que le projet de construction envisagé dans le compromis de vente litigieux serait devenu définitivement irréalisable.

Il résulte d'une lettre du collège des bourgmestre et échevins de la commune de **LIEU1.**), datée du 18 juin 2018, d'une part, que la demande de permis de construire concernant la construction d'une résidence comportant sept unités au **RUE1.)** « *a été classée sans suites (...) en raison du silence absolu de la part du demandeur* », et cela en date du 4 décembre 2015, soit près de deux ans après la lettre de l'Administration communale de **LIEU1.)** réclamant la communication de plusieurs pièces à l'intimée et, d'autre part, qu'en raison de certaines modifications de la partie écrite du plan d'aménagement général « *votées en date du 11 mars 2016 par le Conseil communal* » concernant « *la zone d'habitation 1, zone dudit terrain (...) la construction d'une résidence à 7 unités n'est plus possible* » (cf. pièce n° 2 de la farde IV des appelants).

Même à supposer que, contrairement à l'affirmation du collège des bourgmestre et échevins de la commune de **LIEU1.)**, la construction d'une telle résidence demeure néanmoins possible, en vertu des normes actuelles, ainsi que le soutient la partie intimée, il n'en reste pas moins que le seul moyen pour déterminer, avec certitude, si pareille construction est encore possible, autrement dit, de déterminer s'il est certain ou non que la seconde condition suspensive prévue dans le compromis de vente litigieux se réalisera, dépend de démarches que l'intimée est la seule à pouvoir accomplir et qu'elle s'abstient résolument d'accomplir depuis plus de cinq ans, en dépit de multiples relances, d'une mise en demeure du 24 avril 2014, d'une mise en demeure du 25 juin 2014 et de son assignation en justice suivant exploit d'huissier de justice du 9 février 2015.

Le reproche formulé à l'adresse des appelants, selon lesquels ces derniers auraient manqué de communiquer au notaire Alex WEBER les documents requis en vue de la rédaction de l'acte notarié de vente laisse d'être établi face aux contestations des appelants, outre que le compromis de vente ne pouvait de toute façon « *sortir ses effets* » et faire l'objet d'un acte notarié de vente qu'après l'octroi du permis de construire, lequel était cependant empêché par l'abstention fautive de l'intimée, ainsi que cela résulte des motifs adoptés plus haut.

Les autres reproches sont également à écarter pour n'être pas prouvés et manquer de pertinence.

Dans ces conditions, il est établi que l'intimée a manqué à son obligation d'accomplir les diligences requises en vue de la réalisation de la condition suspensive en cause et de l'aboutissement de l'opération définie par le compromis de vente du 19 mars 2013 et même qu'elle fait obstacle à la réalisation de ladite condition de sorte que la demande des consorts **A.)** tendant à la résolution du contrat aux torts de l'intimée est à déclarer fondée, par réformation de la décision entreprise.

Pour réparation du préjudice subi, les appelants concluent à l'allocation d'une indemnité de 56.000 euros, en principal, par application de la clause pénale prévue par le compromis de vente, outre les intérêts légaux à compter du 9 février 2015, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

A la page 2 dudit contrat, les parties contractantes ont stipulé, sous la rubrique « *clauses et conditions* », un quatrième alinéa, aux termes duquel : « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé.* »

Comme le prix de vente en question s'élève à 560.000 euros, l'indemnité conventionnelle forfaitaire s'élève, en effet, au montant de 56.000 euros, réclamé par les appelants.

L'intimée ne conteste pas ce volet de la demande ni ne lui oppose une demande en modération.

Il y a partant lieu d'y faire droit.

Comme il y a lieu à résolution du compromis de vente aux torts de **SOC1.**), l'appel incident relevé par cette dernière partie, tendant à l'allocation de l'indemnité conventionnelle forfaitaire y prévue doit être rejeté comme infondé.

Les appelants concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros pour chaque instance.

L'intimée conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chaque instance.

Chacune des parties conclut au rejet de la demande adverse.

Eu égard à la nature et à l'issue du litige, il y a lieu d'allouer aux appelants une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et une autre indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

Comme l'intimée succombe dans ses prétentions, il y a lieu de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé et en déboute,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

déclare résolu le compromis de vente signé le 19 mars 2013 entre **A1.)** et **A2.)-A2'.)**, d'une part, et la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, d'autre part,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A1.)** et **A2.)-A2'.)** la somme de 56.000 euros avec les intérêts légaux à compter du 9 février 2015 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A1.)** et **A2.)-A2'.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A1.)** et **A2.)-A2'.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Claude PAULY sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Cindia FERNANDES.