

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 97/24 - IX – COM

Audience publique du vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-01146 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Martine DISIVISCOUR, premier conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 13 décembre 2022,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit GEIGER du 13 décembre 2022,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2. ») à voir contraindre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1. ») à passer l'acte notarié relatif à la vente de trois parcelles sises à ADRESSE3.) en vertu d'un compromis de vente conclu entre parties en date du 28 octobre 2021 pour un prix de 4.900.000.- euros et qui a été résilié unilatéralement par SOCIETE1.) en date du 6 décembre 2021, sinon à voir constater judiciairement la résiliation de la vente.

Saisi de l'assignation introduite par SOCIETE2.) contre SOCIETE1.) pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement, (i) voir prononcer l'exécution forcée de la vente conformément aux compromis de vente du 28 octobre 2021 et (ii) subsidiairement, voir prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.) sur base des articles 1226 et 1650 du Code civil, sinon sur base des articles 1134 et 1184 du même Code, ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 490.000.- euros, représentant 10% du prix de vente convenu entre les parties, montant à augmenter des intérêts tels que prévus par le Chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « loi de 2004 »), sinon avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et (iii) en tout état de cause, voir prononcer la condamnation de SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, a, par jugement N° 2022TALCH15/01236 du 19 octobre 2022 :

- reçu la demande ;
- constaté la résolution du compromis de vente du 28 octobre 2021 ;
- dit la demande tendant à l'exécution forcée du compromis de vente du 28 octobre 2021 non fondée ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 490.000.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande principale en exécution forcée basée sur les articles 1184, 1228 et 1583 du Code civil, SOCIETE2.) avait exposé être le légitime propriétaire des trois parcelles et sollicité un jugement valant acte translatif de propriété desdites parcelles et la transcription du jugement au Bureau de la Conservation des Hypothèques conformément aux dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. Elle expliqua

avoir obtenu l'accord du prêt bancaire par la banque SOCIETE3.) le 22 novembre 2021 ainsi que l'accord de principe de la Commune de Contern, le 30 novembre 2021, remplissant ainsi les conditions suspensives prévues au compromis de vente, de sorte que la vente serait à qualifier de parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil, la passation de l'acte notarié de vente ne représentant qu'une formalité de ladite vente.

A titre subsidiaire, sur base des articles 1226 et 1650 du Code civil, sinon sur base des articles 1134 et 1184 du même code, SOCIETE2.) conclut que la dénonciation du compromis de vente avec effet immédiat par SOCIETE1.) intervenue le 6 décembre 2021, au motif de l'absence de présentation de l'accord bancaire à SOCIETE1.), serait à qualifier de fautive dans le chef de SOCIETE1.). Elle fit plaider à cet égard que SOCIETE1.) aurait fixé une date pour la signature de l'acte de vente authentique devant le notaire de son choix, en l'espèce Maître Roger Arrensdorff ; que le premier rendez-vous du 29 novembre 2021 aurait dû être décalé au 8 décembre 2021, à la demande de la banque en raison « d'une situation de sous-effectif au sein de son personnel » ; que Maître Roger Arrensdorff aurait néanmoins soumis à SOCIETE1.) le projet d'acte de vente et que le 1^{er} décembre 2021, ledit projet aurait été approuvé par SOCIETE1.) qui aurait, dans ce même email également confirmé la date du 8 décembre 2021 pour la passation de l'acte notarié.

La résiliation du compromis de vente effectuée en date du 6 décembre 2021 par SOCIETE1.) serait dès lors fautive et devrait être prononcée aux torts exclusifs de cette dernière, qui serait ainsi à condamner au paiement de la clause pénale prévue au compromis de vente.

Face aux arguments adverses, elle soutint que le rendez-vous du 8 décembre 2021 aurait été annulé par le notaire, suite à la dénonciation du compromis de vente par SOCIETE1.). Après la sommation de passer acte, laquelle aurait été valablement délivrée au siège social de SOCIETE1.), le notaire aurait fixé un nouveau rendez-vous, les conditions pour passer l'acte ayant été remplies, y compris la condition de la libération des fonds ce qui serait confirmé par l'email du 1^{er} décembre 2021 émanant de SOCIETE1.). Le courriel du 3 décembre 2021 par lequel SOCIETE1.) attendrait de SOCIETE2.) une « proposition de solution » en raison des « difficultés » serait discutable quant à un lien avec la passation de l'acte ou l'obtention d'un prêt bancaire.

SOCIETE1.) s'opposa à la demande. Rappelant que le compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par SOCIETE2.) endéans un délai de 5 semaines et que la date initialement prévue pour la signature de l'acte notarié aurait été le 29 novembre 2021, elle expliqua qu'en raison de l'impossibilité pour la banque de débloquer les fonds pour cette date, la nouvelle date du 8 décembre 2021, proposée par le notaire aurait été acceptée par les parties. Elle ajouta que comme au moment de l'expiration du délai de 5 semaines prévu au compromis de vente (se terminant le 2 décembre 2021), aucune confirmation de l'obtention des fonds ne lui serait parvenue, elle aurait annulé le rendez-vous du 8 décembre 2021 et n'aurait eu d'autre choix que de résilier le compromis de vente en date du 6 décembre 2021.

Ayant entretemps vendu les terrains en question, SOCIETE2.) ne saurait être propriétaire des terrains, d'autant plus que la condition suspensive insérée au compromis de vente ne se serait pas réalisée endéans le délai convenu et que ni le notaire ni elle-même n'auraient disposé de la preuve de l'obtention dudit prêt. Invoquant l'article 1176 du Code civil, elle fit valoir qu'en cas de défaillance de la condition suspensive, le compromis de vente serait caduc rétroactivement. Pour ces mêmes raisons, l'application de la clause pénale ne trouverait pas à s'appliquer.

Elle précisa que le courrier du 6 décembre 2021 ne serait en réalité pas une dénonciation du compromis de vente mais une constatation de la caducité de ce dernier, mais qu'en tout état de cause, les agissements de SOCIETE2.), à savoir la non-communication de l'accord de prêt endéans les délais impartis, seraient à l'origine de la résiliation si telle devrait être le cas. Cette résiliation ne serait ainsi pas intervenue de manière fautive. L'application de la clause pénale aurait, quant à elle, nécessité une mise en demeure préalable, qui en l'espèce serait inexistante. La notification de la sommation de passer acte du 7 décembre 2021 serait nulle à cet égard, alors qu'elle aurait été obtenue par dol et ne lui serait donc pas opposable. Il en irait de même avec le procès-verbal de non-comparution dont les conditions de rédaction laisseraient d'être établies.

Elle évoqua encore l'existence d'une contradiction entre le courriel d'annulation du rendez-vous du 8 décembre 2021 par le notaire et le procès-verbal de non-comparution dressé par ce notaire le même jour, ainsi que l'absence de preuve qu'elle ait été convoquée à la réunion du 8 décembre 2021.

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal, après examen des documents contractuels et des pièces du dossier, a retenu pour déclarer la vente parfaite entre parties, que la banque SOCIETE3.) a accordé en date du 22 novembre 2021 le prêt bancaire pour l'acquisition des parcelles en question et que ledit accord est intervenu endéans le délai de 5 semaines fixé au compromis de vente.

Les juges de première instance ont ensuite, quant à la réalisation de la condition suspensive, arrêté que le compromis de vente ne prévoit pas d'obligation pour SOCIETE2.) de communiquer à SOCIETE1.) l'acceptation par l'établissement bancaire d'accorder le prêt et que ni les affirmations de SOCIETE1.), ni l'email du 3 décembre 2021 ne permettent d'établir que les parties se seraient entendues postérieurement à la conclusion du compromis de vente sur une obligation de communication par SOCIETE2.) de l'accord bancaire obtenu. Ils ont encore relevé que le notaire ayant dû soumettre le projet d'acte aux parties et fixer le rendez-vous en vue de la signature de l'acte après avoir eu l'accord de financement, SOCIETE1.) ne saurait soutenir ne pas avoir été au courant de l'obtention du financement nécessaire par SOCIETE2.) et donc de la réalisation de la condition suspensive.

Lesdits juges ont encore décidé, en se référant aux éléments en leur possession, qu'en « dénonçant » le compromis de vente avec effet immédiat en date du 6 décembre 2021, alors que les conditions suspensives y stipulées s'étaient réalisées, et en refusant de procéder à la formalisation de vente par devant

notaire, SOCIETE1.) a failli à ses obligations. Celle-ci est ainsi à l'origine de l'inexécution de la vente.

Pour rejeter la demande de SOCIETE2.) tendant à l'exécution forcée du compromis de vente, ces mêmes juges, après avoir constaté que, par courrier du 6 décembre 2021 SOCIETE1.) a « résilié avec effet immédiat » le compromis de vente signé entre les parties, ont retenu que cette résiliation ayant pour effet d'anéantir le compromis de vente, elle doit être qualifiée de « résolution » dudit compromis et qu'une exécution du contrat n'est plus possible en raison de la résolution unilatérale intervenue à l'initiative de SOCIETE1.).

S'agissant des dommages et intérêts à allouer, le tribunal a décidé, en faisant application de l'article 8 du compromis de vente, qu'en cas de violation de ses obligations, la partie défaillante, en l'espèce SOCIETE1.), doit s'acquitter au profit de la partie lésée, en l'espèce SOCIETE2.), d'une indemnité équivalente à 10% du prix de vente, soit une indemnité de 490.000.- euros.

Contre ce jugement, lui signifié en date du 3 novembre 2022, SOCIETE1.) a interjeté appel par exploit d'huissier du 13 décembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 16 mai 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 16 octobre 2024, à laquelle elle a été prise en délibéré.

Discussion

Suivant le dernier état de ses conclusions, reprenant la teneur de son acte d'appel du 13 décembre 2022, SOCIETE1.) conclut, par réformation, à voir faire droit à son argumentation de défense développée en première instance et à la décharger des condamnations prononcées contre elle, sinon à les voir réduire à de plus justes proportions.

Elle demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, l'appelante développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée devant le tribunal. Elle critique ainsi le tribunal d'avoir rejeté son moyen tiré du fait que l'obligation à charge de l'acquéreur d'obtenir le prêt comporte implicitement pour ce dernier l'obligation accessoire d'en informer le vendeur et d'avoir déclaré la vente parfaite. Elle maintient qu'elle ne disposait pas de la preuve de l'obtention d'un prêt par l'intimée avant l'expiration du délai de 5 semaines, ni du versement des fonds sur le compte du notaire deux jours avant la signature de l'acte, comme il serait d'usage, et conclut à nouveau que la conséquence en aurait été la caducité du compromis de vente, ce de manière rétroactive.

Elle reproche encore au tribunal d'avoir déclaré la résiliation du compromis fautive et de l'avoir condamnée au montant de la clause pénale. Elle réitère sur

ce point ses différents moyens de défense tels que déjà développés devant les juges de première instance. A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire la clause pénale en conformité avec l'article 1152 du Code civil.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Au fond, et après avoir donné sa version des faits qui est resté la même qu'en première instance, elle réitère ses revendications et conclut à la confirmation pure et simple du jugement déféré sur ces points.

Elle conteste ensuite la demande en réduction de la clause pénale pour constituer une demande nouvelle irrecevable en appel.

Elle sollicite finalement une indemnité de procédure de 15.000.- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de l'appelante aux frais et dépens des deux instances.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- Au fond

Une meilleure compréhension de ce litige justifie un bref rappel des faits et circonstances de la cause, étant précisé que la Cour d'appel s'inspire, à cet effet, essentiellement des renseignements incontestés, découlant des pièces versées en cause et en partie contenus dans le jugement de première instance, auquel il convient de renvoyer pour davantage de détails.

En date du 28 octobre 2021, les parties ont signé un compromis de vente portant sur l'acquisition par *SOCIETE2.)* des trois parcelles suivantes sises à *ADRESSE3.)* pour un prix de 4.900.000.- euros :

** parcelle de terrain, place occupée, inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO3.)/4332 d'une contenance 6a05ca sis à ADRESSE4.), et*

** deux parcelles de terrain l'une inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO4.)/4333 d'une contenance de 9a37ca et l'autre au cadastre sous le numéro NUMERO5.) d'une contenance de 16ca, les deux sises à ADRESSE4.).*

Suivant la clause 5 du compromis, le notaire chargé de la rédaction de l'acte notarié est *Maître Roger Arrensdorff, notaire de résidence à Luxembourg.*

La clause 8 du compromis de vente stipule ce qui suit :

« En cas de violation par l'une des parties d'une des obligations découlant du présent compromis, autre que celle prévue à l'article 9, une peine conventionnelle de 10% du prix de vente sera à verser à la partie lésée ».

Sous l'intitulé de la clause 9 « *CONDITIONS SUSPENSIVES* » du compromis de vente, il est stipulé ce qui suit :

a. obtention de toutes les autorisations nécessaires pour la construction de 3 immeubles d'une surface de 1340m2 habitables minimum et +- 17 unités d'habitation (Phase 2),

b. l'acheteur devra recevoir un document de la commune qui confirme le gabarit et les m2 de 1340m2 habitables minimum et +- 17 unités d'habitation, pour l'acte (Phase 1). (Accord de principe),

c. obtention par l'acheteur d'un prêt bancaire endéans 5 semaines nécessaire à l'acquisition des immeubles, objet du présent compromis de vente,

d. passation et signature de l'acte notarié 6 semaines à partir de la signature du présent compromis au plus tard ».

Par courriel du 9 novembre 2021, le notaire instrumentant a informé SOCIETE1.) que le rendez-vous pour la signature de l'acte notarié était fixé provisoirement au 29 novembre 2021.

Par courriel du 18 novembre 2021, il a informé SOCIETE1.) qu'il est *dans l'obligation d'annuler le rendez-vous du 29/11*. Il ajoute que *la banque de l'acquéreur n'arrive pas à débloquer les fonds, elle est en sous-effectifs de personnels*. Il indique enfin qu'il reporte le rendez-vous provisoirement au 08/12 à 15.00 heures.

En date du 22 novembre 2021, la banque SOCIETE3.) a adressé un courrier à SOCIETE2.) attestant de ce qui suit :

« La présente vaut certificat. Par la présente, la Banque SOCIETE3.), (...), certifie avoir donné son accord à la société SOCIETE2.), quant à l'octroi d'un crédit destiné à l'acquisition des parcelles de terrain à ADRESSE3.) suivantes :

** Parcelle NUMERO6.)*

** Parcelle NUMERO7.)*

** Parcelle NUMERO5.)*

sous réserve que les conditions et modalités du crédit soient expressément acceptées par la (les) personne(s) susnommée(s), et que les garanties prévues soient valablement constituées.

La durée de validité du présent certificat est de 3 mois à compter de ce jour. (...) ».

Par courriel du 30 novembre 2021, le notaire instrumentant a soumis le projet d'acte de vente à SOCIETE1.) en lui demandant : « *Je vous prie de le vérifier et de me communiquer vos éventuelles observations ou votre accord LE TOUT PAR ECRIT* ».

Le 1^{er} décembre 2021, SOCIETE1.) a répondu ce qui suit : « *Par retour de présent je vous confirme que toute information qui concerne ma partie est correcte.*

Je vous informe en plus que le banque a terminé les procédures nécessaires pour libérer les fonds et que nous pourrions garder la date de l'acte 8.12.2012 comme une date définitive ».

Le 6 décembre 2021, SOCIETE1.) a adressé à SOCIETE2.) le courrier suivant :

« *Nous sommes au regret de dénoncer par la présente avec effet immédiat le compromis de vente signé entre parties le 28 octobre 2021. La raison en est que vous n'avez pas respecté une des clauses suspensives essentielles à savoir la présentation de l'obtention d'un prêt bancaire endéans les 5 (cinq) semaines de la signature du compromis (...).*

A l'échéance des 5 semaines prévues au compromis à savoir le 2 décembre 2021 nous n'avons toujours pas eu un tel document de votre part de sorte que nous avons perdu toute confiance en vos propos et engagements et voilà pourquoi nous mettons définitivement un terme à nos relations contractuelles et résilions avec effet immédiat le compromis du 28 octobre 2021 du chef d'inexécution d'une clause essentielle du compromis vous incombant.

Nous nous réservons expressément le droit d'invoquer ultérieurement la clause pénale prévue à l'article 8 dudit compromis et de vous actionner en dommages intérêts devant qui de droit. (...) ».

Le 7 décembre 2021, le mandataire de SOCIETE2.) a adressé un courrier recommandé en réponse à SOCIETE1.) dans lequel il lui reproche d'avoir à tort résilié le compromis de vente et lui rappelle le rendez-vous du 8 décembre 2021 précisant que sa mandante a fait procéder à la signification d'une sommation de passer acte à cette fin.

Le même jour, le notaire instrumentant a envoyé un courriel à SOCIETE1.) à 10h02 précisant « *Veillez prendre note que le notaire annule les rendez-vous de demain* ».

A 11h35, l'huissier de justice suppléant Michèle Baustert, en remplacement de l'huissier de justice Catherine Nilles, a fait signifier une sommation de passer acte devant le notaire Maître Roger Arrensdorff le 8 décembre 2021 à 16.00 heures.

Le 8 décembre 2021, un procès-verbal de non-comparution n° 11 192 a été dressé par Maître Roger Arrensdorff.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à SOCIETE2.) de rapporter la preuve des faits qu'elle invoque.

La demande de SOCIETE2.) est circonscrite sur le compromis de vente conclu le 28 octobre 2021.

La Cour donne à cet égard à considérer que les parties reproduisent en appel les mêmes moyens, ainsi que les mêmes éléments de preuve qu'en première instance.

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'acquéreur endéans 5 semaines, le tribunal ayant à bon droit retenu que pour apprécier si la condition s'est réalisée, il suffit que l'acquéreur établisse avoir obtenu l'accord bancaire en vue du financement du bien immobilier faisant l'objet du compromis, tel le cas en l'espèce.

Le tribunal de première instance a encore à juste titre décidé, contrairement au soutènement de l'appelante, qu'il ne faut pas en plus que l'acquéreur prouve sous peine de caducité de l'acte que le vendeur ait été informé de cet accord bancaire endéans le délai conventionnellement fixé.

Force est de constater en effet que l'exigence d'une telle information du vendeur n'est pas entrée dans le champ contractuel : elle ne figure pas dans le document signé entre parties et les pièces versées en cause n'établissent pas que SOCIETE2.) se soit engagée postérieurement à la signature dudit acte à informer SOCIETE1.), endéans le délai conventionnel stipulé entre parties, de l'accord bancaire consenti par la banque SOCIETE3.).

La Cour ajoute par ailleurs qu'au vu de la teneur de son courriel du 1^{er} décembre 2021, en réponse au courriel du notaire instrumentant du 30 novembre 2021, la partie appelante est malvenue à maintenir ne pas avoir été au courant de l'obtention du financement nécessaire par SOCIETE2.).

Cette solution du tribunal reste donc, au vu de ce qui précède, d'application en appel et le jugement est à confirmer sous cet aspect.

La vente étant ainsi formalisée, les parties étaient tenues de respecter les stipulations contractuelles conformément à l'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil suivant lequel « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.* ».

La Cour note qu'en appel SOCIETE2.) ne sollicite plus l'exécution forcée du compromis de vente litigieux.

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

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

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

Il convient à nouveau, concernant le détail des faits et circonstances ayant suivis la dénonciation du compromis de vente avec effet immédiat du 6 décembre 2021, de renvoyer aux développements et indications exhaustifs des juges du premier degré.

Ces derniers ont, pour des motifs corrects auxquels la Cour renvoie, considéré que la partie appelante n'avait pas honoré ses engagements en refusant de procéder à la formalisation de la vente par devant notaire et en empêchant une telle exécution en raison de la résolution unilatérale intervenue à son initiative.

Cette solution est donc également à confirmer en appel.

Concernant enfin la demande en allocation de dommages et intérêts, il y a lieu de rappeler que la résolution judiciaire du contrat sur base de l'article 1184 du Code civil ouvre droit à indemnisation.

Si le principe de l'indemnisation est ainsi acquis, il reste encore à en définir le quantum.

Pour apprécier le montant à allouer, le tribunal s'est à bon droit référé à la clause 8 du compromis aux termes duquel les parties ont convenu qu'en cas de violation de ses obligations, la partie défaillante devra s'acquitter au profit de la partie lésée d'une indemnité équivalente à 10% du prix de vente.

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter des

difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. Ceci a pour effet que la preuve d'un préjudice par celui qui réclame paiement de la clause pénale n'est pas requise.

La Cour approuve en conséquence le tribunal d'avoir circonscrite la demande en indemnisation de l'intimée au montant de 490.000.- euros correspondant au montant de l'indemnité forfaitaire prévue au contrat.

Quant à la demande en réduction de la clause pénale, la Cour rejette le moyen de l'intimée tiré de la demande nouvelle en appel, la demande en réduction de la clause pénale formulée en instance d'appel ne constituant qu'une défense à l'action principale.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le juge peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties lorsqu'il est établi qu'à la date où il statue, la peine conventionnelle présente un caractère manifestement dérisoire ou excessif, objectivement apprécié, par comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue, c'est néanmoins à la partie qui sollicite l'augmentation ou la réduction de la clause pénale qu'il incombe de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision sollicitée.

La clause pénale n'étant en l'occurrence pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans la convention, il en résulte que lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, comme c'est le cas en l'espèce, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

La Cour constate néanmoins que SOCIETE1.) reste en défaut de produire le moindre élément permettant de faire une comparaison entre le montant de la clause pénale et le préjudice subi par l'intimée et les pièces produites aux débats ne sont pas non plus de nature à rapporter la preuve requise.

Par ailleurs le montant de la clause pénale fixé à 10 % du prix de vente convenu entre parties correspond au taux normalement stipulé dans les compromis de vente.

Il n'y a par conséquent pas lieu de faire droit à la demande en réduction de la clause pénale formulée par SOCIETE1.).

Il résulte des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

- *Demandes accessoires*

SOCIETE1.) n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance l'ayant condamnée à payer une

indemnité de procédure à SOCIETE2.), il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

L'appelante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de l'appelante en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

SOCIETE2.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 15.000.- euros pour l'instance d'appel.

Comme l'intimée reste en défaut de rapporter la preuve de la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel doit être rejetée.

Succombant tant en première instance qu'en instance d'appel, l'appelante doit supporter les frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en réduction de la clause pénale ;

dit l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.