

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 9/25 - IX – CIV

Audience publique du vingt-trois janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00352 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 18 mars 2024,

comparant par Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

intimé aux termes du prédit exploit FERREIRA SIMOES du 18 mars 2024,

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

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait à la demande de PERSONNE2.) tendant à dire que le document contractuel intitulé « offre d'achat » du 8 novembre 2021 (ci-après : « le Contrat »), portant sur la vente d'un terrain labourable sis à ADRESSE3.) au lieu-dit ADRESSE4.) pour un prix de 1.400.000.- euros, est résolu sinon résilié aux torts de la partie acquéreuse PERSONNE1.), et à condamner ce dernier au paiement de la somme de 140.000.- euros au titre de la clause pénale convenue entre parties.

Saisi de cette demande, introduite au visa principalement des articles 1134, 1178 et 1226 du Code civil, subsidiairement des articles 1142, 1147 et 1184 dudit code, ainsi que des demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement civil du 10 janvier 2024,

- a dit la demande recevable,
- l'a dite fondée,
- a dit que le compromis de vente du 8 novembre 2021 est résolu aux torts de PERSONNE1.),
- a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 140.000.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 février 2022, jusqu'à solde,
- a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande respective en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a condamné PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a d'abord rejeté le moyen de nullité du Contrat soulevé par PERSONNE1.) soutenant avoir été induit en erreur sur la valeur du terrain, en retenant que la preuve d'un vice de consentement au sens des articles 1109 et suivants du Code civil n'est pas rapportée dans le chef de ce dernier. Le tribunal a considéré que la production de deux annonces immobilières portant sur des terrains inconstructibles dans le même secteur, mis en vente à un prix inférieur à celui convenu entre parties et dont l'acquéreur avait la possibilité de prendre connaissance avant de contracter, est insuffisante pour prouver des manœuvres déloyales dans le chef de PERSONNE2.), ayant pour objectif d'induire PERSONNE1.) en erreur sur la valeur du terrain et pour établir que sans ces tromperies, ce dernier n'aurait pas contracté.

Le tribunal a ensuite relevé que le Contrat stipule qu'il ne sortira ses effets que si l'acquéreur PERSONNE1.) se voit accorder le prêt pour financer le prix de vente, et en a conclu que la vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, laquelle devait être réalisée endéans un délai de quatre semaines à partir de la signature du Contrat, délai endéans lequel l'accord ou le refus bancaire devait être présenté à la partie venderesse.

Les juges de première instance ont constaté que les deux certificats bancaires des 2 et 8 février 2022 attestant que PERSONNE1.) ne s'est pas vu octroyer un prêt à hauteur de 1.400.000.- euros, sont postérieurs au délai contractuellement fixé. Ils ont considéré qu'il n'est établi ni que les prêts en cause ont été demandés pendant le délai convenu, tel qu'affirmé par PERSONNE1.), ni que PERSONNE2.) a reçu lesdits certificats avant l'introduction de la procédure.

En se référant à l'article 1178 du Code civil, ils ont conclu que PERSONNE1.) restant en défaut de prouver qu'il a effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai contractuel, en vue d'obtenir le financement nécessaire, que la condition suspensive stipulée est réputée accomplie.

Les mêmes juges ont ensuite considéré qu'en stipulant que le compromis « sera considéré comme résolu », si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, les parties sont convenues d'une clause résolutoire de plein droit. En l'absence de preuve par l'acquéreur d'avoir accompli des démarches utiles endéans le délai, ils ont dit que le Contrat est résolu aux torts de PERSONNE1.).

Ils en ont déduit que PERSONNE1.) est redevable du paiement de la clause pénale convenue, le compromis de vente étant résolu par sa faute et, à défaut de moyen concret permettant de conclure à la réduction des dommages et intérêts fixés forfaitairement, ils l'ont condamné à payer à PERSONNE2.) la somme réclamée de 140.000.- euros augmentée des intérêts de retard.

Enfin, tant PERSONNE2.) que PERSONNE1.) ont été déboutés de leurs prétentions sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, faute d'avoir prouvé l'iniquité requise par ce texte.

Par acte d'huissier de justice du 18 mars 2014, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement, lui signifié le 15 février 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 16 septembre 2024 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 13 novembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Discussion

PERSONNE1.) demande, par réformation, de débouter PERSONNE2.) de toutes ses demandes, partant d'être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre. A titre subsidiaire, il demande la réduction de la clause pénale considérée comme manifestement excessive à de plus justes proportions. Il demande encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros et une telle indemnité de 3.000.- euros pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens et faire droit à ses moyens de défense développés en première instance, l'appelant, invoquant les articles 1109 et 1116 du Code civil, fait valoir que « l'offre d'achat » du 30 novembre 2021 serait « *entachée de dol* », partant nulle. PERSONNE1.) considère qu'il aurait été « *induit en erreur sur la valeur de la chose* », alors que le prix du terrain objet du contrat serait manifestement disproportionné par rapport au prix réel d'un terrain inconstructible. Dans ce contexte, il se prévaut de deux annonces immobilières portant sur des terrains labourables à ADRESSE3.) mis en vente pour des prix presque trois fois inférieurs au prix du terrain objet du contrat en cause, ajoutant qu'il ne serait pas nécessaire en matière de dol que l'erreur porte sur une qualité substantielle de l'objet, qu'une simple erreur sur la valeur de la chose, lorsqu'elle a été provoquée, suffirait pour entraîner la nullité du contrat.

Il serait également faux de prétendre qu'il s'agirait d'une erreur inexcusable dans le chef de PERSONNE1.) et que le terrain serait un objet immobilier intéressant.

L'appelant poursuit que « *l'agent immobilier a une obligation d'information* » et aurait dû l'informer que le terrain labourable faisant l'objet du contrat ne valait pas le prix de 1.400.000.- euros. Il aurait légitimement pu faire confiance à sa cocontractante « *en raison de la nature du contrat et de sa qualité d'agent immobilier* ».

PERSONNE1.) de conclure que le contrat serait nul et ne pourrait produire des effets, de sorte que le jugement serait à réformer sur ce point et la demande adverse à déclarer irrecevable sinon non fondée.

L'appelant reproche encore aux juges de première instance d'avoir retenu l'absence de preuve qu'il aurait effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai contractuel pour se voir accorder un crédit bancaire destiné à financer l'achat du terrain en cause. Selon lui, il serait utopique d'attendre une réponse bancaire endéans le délai d'un mois. Il estime avoir entrepris les démarches nécessaires endéans le délai convenu, sinon, il n'aurait pas pu présenter les certificats bancaires. Il aurait « *tout mis en œuvre afin d'honorer l'offre d'achat signée entre parties* », mais sa demande de prêt aurait été refusée, de sorte qu'il y aurait défaillance de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat.

Aucune clause pénale ne serait due et le jugement entrepris serait à réformer sur ce point.

Quant au quantum de la clause pénale, PERSONNE1.) reproche au tribunal d'avoir considéré qu'il ne faisait valoir aucun moyen concret permettant de conclure à la réduction des dommages et intérêts fixés forfaitairement. En l'occurrence, le montant de la clause pénale serait manifestement excessif : un des critères serait la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution et en l'espèce, PERSONNE2.) n'aurait subi aucun préjudice du fait de la résolution du Contrat. Par ailleurs, le prix stipulé serait manifestement disproportionné eu égard au prix réel d'un terrain non constructible. La clause pénale devrait donc être réduite à de plus justes proportions, conformément à l'article 1152 du Code civil. Le jugement serait partant encore à réformer sur ce point.

PERSONNE2.), soulignant que l'appelant développerait les mêmes arguments qu'en première instance, conclut à voir dire l'appel non fondé et à voir confirmer le jugement a quo par adoption pure et simple des motifs qu'il renferme.

Elle sollicite encore le rejet des demandes en indemnité de procédure formulées par PERSONNE1.) et demande, par réformation, à se voir allouer une telle indemnité de 2.500.- euros pour la première instance. Elle réclame enfin l'allocation d'une indemnité de 5.000.- euros pour l'instance d'appel, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'intimée soutient que ce serait à juste titre que le tribunal a retenu que les deux annonces immobilières sont insuffisantes pour prouver l'existence de manœuvres dolosives dans son chef, ainsi que le fait que sans ces tromperies ayant conduit l'appelant en erreur, ce dernier n'aurait pas contracté. L'on ne comprendrait en effet pas, si les différences de prix entre les différents objets étaient tellement flagrantes, pour quelles raisons PERSONNE1.) ne se serait pas adonné à ces vérifications et comparaisons avant la signature du Contrat.

Il serait communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. De plus, la simple erreur sur la valeur du bien ne serait en elle-même pas un vice du consentement et ne pourrait être sanctionnée que si elle a été provoquée par un dol. A la supposer établie, cette erreur ne serait pas excusable dans le chef de l'appelant qui jouirait d'une expérience professionnelle en matière immobilière. Pour la même raison, l'appelant ne pourrait pas non plus se prévaloir de la violation d'une prétendue obligation d'information par PERSONNE2.), qui ne serait pas agent immobilier et aurait mandaté à cet effet la société SOCIETE1.) SARL.

L'intimée ajoute que le terrain objet du contrat serait, compte tenu de sa situation géographique, un objet immobilier très intéressant et que ces éléments feraient défaut au niveau des deux autres terrains dont se prévaut l'appelant, ce qui expliquerait probablement la différence de prix.

Le Contrat ne serait donc pas à annuler et le jugement déferé à confirmer sur ces points.

S'agissant des termes du compromis signé entre parties, les juges de première instance auraient constaté que les refus bancaires produits par PERSONNE1.) ont été établis les 2 et 8 février 2022, soit postérieurement au délai contractuellement convenu de quatre semaines, venant à expiration le 5 décembre 2021. D'ailleurs, l'appelant resterait en défaut de renseigner la Cour sur les demandes de prêt en rapport avec ces certificats bancaires. Ce serait à juste titre que les magistrats de première instance ont retenu qu'il n'est pas établi que PERSONNE1.) a entrepris des démarches et a sollicité un prêt pendant le délai lui imparti, de sorte que la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt par l'acheteur est réputée accomplie, pour en déduire que le compromis de vente est résolu aux torts de l'appelant.

Concernant l'application de la clause pénale, PERSONNE2.) rappelle que le maintien de la clause serait la règle et sa réduction l'exception, tout en soulignant que PERSONNE1.) ne préciserait pas en quoi l'un des trois critères d'appréciation du caractère manifestement excessif de la peine, dégagés par la jurisprudence, serait concrètement rempli en l'espèce. Dès lors, le jugement déferé serait encore à confirmer en ce qu'il a fait droit à la demande en paiement du montant réclamé de 140.000.- euros, correspondant à 10% du prix de vente stipulé.

Appréciation de la Cour

La nullité du Contrat

L'erreur est définie comme correspondant à une représentation inexacte de la réalité contractuelle. Conformément à l'article 1110 du Code civil, elle n'est une cause de nullité de la convention que si elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

L'erreur sur la valeur n'est pas une cause de nullité du contrat. Un cocontractant ne saurait se fonder sur une appréciation économique inexacte des retombées du contrat dans son chef pour requérir la nullité du contrat. Tel n'est néanmoins pas le cas si l'erreur a été provoquée par le dol (cf. Jurisclasseur, droit civil, art. 1132 à 1136, fasc. unique, n° 83 et n° 85).

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité d'une convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant et que l'erreur provoquée

ait été déterminante pour le cocontractant, sans qu'elle ne doive porter sur la substance de la chose.

Le caractère inexcusable de l'erreur dans laquelle la victime a versé ne fait pas obstacle à la nullité de la convention pour dol (cf. O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, n°70).

Il appartient à la partie qui se prévaut d'un dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, à savoir de mensonges ou réticences dolosives, mais encore de la mauvaise foi ainsi que du caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres, dans la conclusion du contrat.

La Cour donne à cet égard à considérer que l'appelant reproduit en appel les mêmes éléments de preuve qu'en première instance. Il se limite à affirmer l'existence d'un dol, sans préciser en quoi les manœuvres dolosives reprochées à PERSONNE2.) auraient consisté.

La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a retenu que les deux annonces immobilières versées aux débats sont insuffisantes pour établir l'existence de manœuvres dolosives dans le chef de PERSONNE2.) ayant pour objectif d'induire PERSONNE1.) en erreur sur la valeur du terrain en cause et pour démontrer que sans ces tromperies, ce dernier n'aurait pas contracté.

Il convient d'ajouter que l'appelant reste toujours en défaut d'expliquer en quoi il n'aurait pas pu prendre connaissance desdites offres et se renseigner sur la valeur de marché des terrains non constructibles situés dans le secteur en question.

La Cour approuve dès lors le tribunal d'avoir retenu que la preuve du consentement vicié de l'appelant n'est pas rapportée et que le Contrat n'est pas sujet à nullité.

Le jugement déferé est partant à confirmer sur ce point, sans qu'il y ait lieu de s'attarder sur l'expérience ou non dans le secteur de l'immobilier de l'une ou de l'autre des parties ou encore sur l'obligation d'information de l'agent immobilier.

Le paiement de la clause pénale

Les clauses en discussion du Contrat sont de la teneur suivante :

« *CLAUSE SUSPENSIVE ET RESOLUTOIRE* :

Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte. Ils devront introduire leur demande auprès d'au moins deux banques. (...)

*Les acquéreurs s'engagent à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation respectivement deux refus du prêt **dans le délai de quatre semaines après la signature de la présente offre.***

Si les acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou les refus bancaires dans le prédict délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite si les acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes, ou si les acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales du crédit immobilier, l'offre d'achat sera considérée comme résolue et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs.

Le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où les acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, la présente offre d'achat sera caduque et les parties seront libres de tout engagement, sans que les vendeurs ne puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs.

CLAUSE PENALE

En cas de résolution de la présente offre par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus les parties qui entendent résilier l'offre devront verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause aux parties. (...) »

La Cour relève d'abord, à l'instar du tribunal, que la condition stipulée au Contrat tenant à l'obtention d'un prêt pour le financement de la transaction s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du Contrat jusqu'à la réalisation de la condition. Ladite condition suspensive est, par ailleurs, enfermée dans un délai préfixe, à savoir le délai de « quatre semaines après la signature de la présente offre ».

Il résulte de la prédite clause qui reflète l'intention des parties que l'appelant s'était engagé à présenter à la venderesse dans le prédict délai l'accord ou le refus bancaire concernant le prêt sollicité. Il a également été convenu que si l'appelant ne devait pas présenter lesdits documents ou si aucune demande de prêt ne devait être introduite, il s'engageait à payer à l'intimée la clause pénale de 10% du prix de vente et l'offre d'achat/vente sera considérée comme résolue.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt de l'acquéreur, que celui-ci soit lié par un contrat de vente alors qu'il n'obtiendrait pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, dans l'intérêt de la venderesse, d'être fixée dans un délai relativement bref, sur la finalisation de l'acte de vente.

La Cour rejoint le tribunal en ce que ce dernier a constaté que les deux certificats bancaires produits par PERSONNE1.) datent des 2 et 8 février 2022 et sont donc postérieurs à la date butoir. La condition ne s'est ainsi pas réalisée dans le délai préfixe.

C'est ainsi à juste titre que le tribunal s'est référé à l'article 1176 du Code civil d'après lequel, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, 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 prêt à solliciter 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.

C'est encore à bon droit que le tribunal, en se référant à l'article 1178 du Code civil, a retenu que le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat et que lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie.

En souscrivant à la condition suspensive prémentionnée, PERSONNE1.) s'est obligé à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit destiné à financer le prix d'acquisition du terrain, et ce dans le délai convenu au Contrat. Il lui incombait en conséquence d'introduire une demande de crédit auprès d'un institut financier luxembourgeois et de justifier du résultat de cette démarche endéans le délai de quatre semaines à partir de la signature du Contrat en date du 8 novembre 2021.

Pour faire droit à la demande de PERSONNE2.), le tribunal a considéré que PERSONNE1.) n'avait pas rapporté la preuve qu'il avait entrepris des démarches sérieuses et circonstanciées endéans le délai contractuel en vue d'obtenir un crédit. Le tribunal en a déduit que la condition suspensive devait être réputée accomplie.

L'analyse faite à cet égard par les juges du premier degré et leur solution reste aussi, en l'absence de tout élément nouveau permettant d'énervier lesdites conclusions, correcte en appel.

En effet, les certificats attestant du refus de financement de l'acquisition projetée ne renseignent pas sur la date d'introduction de la demande d'obtention d'un crédit et les démarches que PERSONNE1.) aurait accomplies ne sont pas non plus documentées par une autre pièce du dossier.

A cet égard, la Cour ne saurait suivre l'argumentation de l'appelant visant à dire qu'il serait « *utopique d'attendre une réponse bancaire endéans le délai d'un mois* » ; en effet, il aurait dans ce cas appartenu à PERSONNE1.) d'informer sa cocontractante des difficultés rencontrées avec la ou les banques contactées et de renégocier, le cas échéant, les clauses du Contrat.

Or, PERSONNE1.) n'a, au vu des éléments du dossier, à aucun moment renseigné PERSONNE2.) de l'état infructueux de ses démarches bancaires. En l'occurrence, par courrier de son mandataire du 11 janvier 2022, PERSONNE2.) a mis l'appelant en demeure de l'informer endéans la quinzaine des démarches entreprises en relation avec l'obtention d'un crédit.

Au vu des considérations qui précèdent, c'est à juste titre et pour des motifs corrects que la Cour fait siens, que les juges de première instance ont retenu que le Contrat est résolu aux torts de PERSONNE1.), par application de la clause résolutoire y prévue, et que ce dernier est redevable du paiement de la clause pénale y prévue.

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Concernant la demande de l'appelant tendant à la réduction de la clause pénale par application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, il y a lieu de rappeler que si ledit article consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, le législateur a, dans un souci d'équité, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Il incombe à la partie qui sollicite l'augmentation ou la réduction de la clause pénale de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision sollicitée.

La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a considéré que le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, doit présenter qu'un caractère d'exception et que le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Il appartient dès lors au juge dans chaque cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs. Le premier est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et de celui du préjudice effectivement subi par le créancier. Le second consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur.

S'il est vrai que le créancier n'est certes pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat, il a cependant intérêt, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

Or, tel que le tribunal l'a justement relevé, PERSONNE1.) ne fait valoir aucun moyen concret permettant de conclure à la réduction des dommages et intérêts fixés forfaitairement.

En l'occurrence, l'appelant se limite à affirmer que l'intimée n'aurait subi aucun préjudice du fait de la résolution du Contrat, sans autrement développer son argument et sans apporter d'éléments permettant de caractériser la disproportion entre le préjudice et le montant de la peine, le prix de vente convenu prétendument exorbitant étant sans incidence à cet égard.

Par ailleurs, il convient de noter que le montant de la clause pénale fixé à 10% du prix de vente convenu entre parties, correspond au taux usuellement appliqué en la matière.

La Cour approuve dès lors les juges du premier degré en ce qu'ils n'ont pas fait droit à la demande en réduction de la clause pénale et en ce qu'ils ont condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 140.000.- euros. La Cour ne partage toutefois pas lesdits juges en ce qu'ils ont augmenté cette condamnation des intérêts au taux légal.

En effet, il n'y a pas lieu d'allouer de tels intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà.

Le jugement déféré est partant également à confirmer sur ces points.

L'appel n'est par conséquent pas fondé.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) a été rejetée par le jugement entrepris.

Succombant en appel, PERSONNE1.) est également à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) demande, par réformation, de se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que cette demande a été rejetée.

Le jugement est partant encore à confirmer sur ce point.

Ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'intimée est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les juges de première instance ayant procédé à une saine répartition des frais et dépens de leur instance, le jugement est à confirmer sur ce point.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de PERSONNE1.) les frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

reformant,

dit que la condamnation de PERSONNE1.) au titre de la clause pénale n'est pas à assortir des intérêts au taux légal,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives des parties sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Alex PENNING 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 assumé Linda CLESEN.