

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 98/25 - IX – CIV

Audience publique du vingt-six novembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00974 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Daniel LINDEN, conseiller,
Jil WEBER, greffier assumé.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 14 août 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, 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 NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 14 août 2023,

comparant par Maître Alain GROSJEAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait au recouvrement par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE2.)) d'une clause pénale de 10% prétendument réduite par PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE3.)) sur base d'un compromis de vente signé entre parties en date du 6 mars 2020 et portant sur une maison avec terrain constructible sise à L-ADRESSE3.) pour le prix de 1.075.000 euros.

La vente était conditionnée, d'une part, par l'obtention d'un prêt bancaire par SOCIETE2.), en sa qualité d'acheteur, auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois jusqu'au plus tard le 1^{er} juin 2020 et, d'autre part, par l'obtention de l'autorisation de bâtir de la commune de ADRESSE4.) pour la construction d'une résidence à minimum 6 unités d'une surface totale net habitable de 600 m² et minimum 15 emplacements intérieurs.

Concernant la condition relative à l'obtention d'un prêt, il était stipulé au compromis de vente que le délai imparti pour présenter l'accord, respectivement le refus de financement pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Le compromis de vente prévoyait encore qu'en cas de résiliation du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, la partie étant à l'origine de la résiliation paiera à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter de la résiliation du contrat, jusqu'à solde.

Faisant valoir que PERSONNE3.) a unilatéralement et fautivement résolu le compromis de vente, faisant naître dans le chef de SOCIETE2.) le droit d'obtenir réparation en exécution de la clause pénale prévue au compromis de vente, SOCIETE2.) a, par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2021, donné assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater la réalisation de la clause suspensive d'obtention d'un prêt de l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois dans les délais prévus au

compromis de vente, constater et dire que l'assignée a résolu fautivement le compromis de vente du 6 mars 2020 et pour la voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, condamner à lui payer principalement le montant de 107.500 euros au titre de la clause pénale inscrite au compromis de vente, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 24 mars 2021, jusqu'à solde et, subsidiairement la somme de 150.000 euros correspondant au préjudice subi, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 24 mars 2021, sinon à partir de la demande en justice.

Elle a encore conclu à la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) s'est opposée à la demande, motif pris que SOCIETE2.) aurait estimé à tort que le délai fixé au 1^{er} juin 2020 aurait été prolongé, alors que ce délai n'aurait pu être prolongé que d'un commun accord des parties, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce. En tout état de cause cette prolongation aurait dû être expresse et non équivoque et intervenir avant l'échéance fixée au compromis de vente. Elle estime dès lors avoir soulevé, à juste titre la caducité du compromis de vente alors que ni un refus, ni un accord de la banque ne lui aurait été présenté par SOCIETE2.) avant le 1^{er} juin 2020 et qu'aucune prolongation de délai n'aurait eu lieu. Le compromis de vente serait devenu caduc, sinon résolu de plein droit, de sorte que PERSONNE4.) ne saurait réclamer paiement de la clause pénale.

Sans remettre en cause la caducité du compromis de vente, elle aurait proposé à SOCIETE2.) la signature d'un nouveau compromis de vente, offre qui aurait cependant été refusée.

Au cas où elle serait condamnée au paiement de la clause pénale, PERSONNE3.) a sollicité, sur base de l'article 1152 du Code civil, sa réduction au montant de 1.- euros.

Elle a encore demandé à ce que SOCIETE2.) soit condamnée à verser, sous peine d'astreinte, à titre de pièces, l'intégralité du dossier de prêt qu'elle a déposé auprès de la Banque dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement.

Elle a également sollicité reconventionnellement la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 6.066,02 euros au titre des frais d'avocat et a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Par jugement n° 2023TALCH17/00152 du 14 juin 2023, le tribunal a dit sans objet la demande en production de pièces forcée de PERSONNE3.), a constaté la résolution fautive du compromis de vente conclu en date du

6 mars 2020 entre parties au 18 février 2021 par PERSONNE3.), a dit qu'il n'y a pas lieu à majoration ou à diminution de la clause pénale prévue au compromis de vente et a partant condamné PERSONNE3.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 107.500 euros à titre de clause pénale, avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 24 mars 2021, jusqu'à solde. SOCIETE2.) a été déboutée du surplus de sa demande et PERSONNE3.) a été déboutée de ses demandes reconventionnelles. PERSONNE3.) a encore été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont, au regard des pièces de leur dossier, relevé que la prolongation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme et déduit que le certificat de la banque envoyé le 1^{er} juin 2020 ne pouvait prolonger le terme prévu au compromis de vente alors qu'il serait intervenu après l'arrivée du terme initialement prévu.

Le courrier du 13 août 2020 émanant de PERSONNE3.), de même que son courrier du 31 juillet 2020, devaient cependant être considérés comme renonciation de sa part à se prévaloir des conséquences juridiques résultant du dépassement du délai telles que stipulées au compromis de vente.

Les juges de première instance ont retenu que la première condition suspensive a été réalisée par SOCIETE2.) endéans le délai imparti, de sorte que le compromis de vente ne serait pas devenu caduc ou résolu. Dans la mesure où l'accord bancaire était établi, le tribunal a rejeté la demande de PERSONNE3.) à voir ordonner à SOCIETE2.) de verser à titre de pièces l'intégralité du dossier de prêt déposé à la banque.

Lesdits magistrats ont constaté la résolution fautive du compromis de vente aux torts de PERSONNE3.) au 18 février 2021, date où son mandataire a informé SOCIETE2.) une nouvelle fois de la résolution du compromis de vente, voire de sa caducité, tout en indiquant que sa partie est *libre de disposer de son bien immobilier comme bon lui semble*.

Le tribunal a ensuite retenu qu'en application de la clause pénale inscrite au compromis de vente, PERSONNE3.) est tenue de payer à SOCIETE2.) une indemnité correspondant à 10% du prix de vente, soit le montant de 107.500 euros. L'indemnité correspondant à 10% du prix de vente ne saurait, en l'espèce, être considérée comme excessive et il n'y aurait dès lors pas lieu à réduction.

De ce jugement lui signifié en date du 4 juillet 2023, PERSONNE3.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 14 août 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 29 avril 2025 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à

l'audience du 29 octobre 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Discussion

Conformément à l'avis valant inventaire avant clôture du 11 avril 2025, ayant reçu l'accord des parties, la Cour n'a pris en considération pour rendre le présent arrêt que l'acte d'appel du 14 août 2023, les conclusions récapitulatives du 3 octobre 2024 de l'intimée ainsi que celles du 7 avril 2025 de l'appelante.

A l'appui de son appel, PERSONNE3.) conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que le délai imparti à la partie intimée pour soumettre l'accord bancaire expirait le 1^{er} juin 2020 et que ce délai n'a pas été respecté. Elle demande encore à la Cour de constater la résolution du compromis de vente aux torts de SOCIETE2.) en date du 1^{er} juin 2020 et de dire la demande de SOCIETE2.) portant sur sa condamnation au paiement de la clause pénale irrecevable, sinon non fondée et partant d'être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

PERSONNE3.) conclut à la condamnation de SOCIETE2.) au paiement du montant de 107.500 euros correspondant à 10% du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter du courrier de mise en demeure du 25 mars 2021.

A titre subsidiaire, pour le cas où la demande de SOCIETE2.) devait être déclarée fondée, elle demande à voir constater le caractère excessif de la clause pénale et partant à voir réduire le montant de la clause pénale à un euro symbolique.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et conclut à la condamnation de SOCIETE2.) aux 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'appelante, en se basant sur la clause reprise à l'article 4a) 2^{ème} alinéa du compromis de vente libellé de la manière suivante : « *Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou du refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement* », soutient que cette prolongation dudit délai n'interviendrait pas d'office et ne pourrait être convenue que d'un commun accord des parties.

Dans la mesure où aucune prolongation du délai n'avait été sollicitée par SOCIETE2.), aucun accord à ce sujet n'aurait pu intervenir. Toutes les propositions faites de sa part après l'échéance du 1^{er} juin 2020 devraient être interprétées comme des invitations à entrer en pourparlers en vue de la signature d'un nouveau compromis de vente.

A défaut d'avoir fourni à l'appelante la preuve de l'accord bancaire, sinon d'avoir sollicité et obtenu une prorogation du délai imparti pour ce faire avant le 1^{er} juin 2020, il y aurait lieu de constater que SOCIETE2.) a failli à ses obligations contractuelles.

PERSONNE4.) n'aurait par ailleurs pas prouvé avoir accompli toutes les diligences nécessaires à la réalisation de la condition suspensive avant le 1^{er} juin 2020, il y aurait lieu de constater que le compromis de vente a été résolu aux torts exclusifs de l'intimée à cette date et de la condamner au paiement de la clause pénale.

A titre subsidiaire, au cas où le jugement de première instance ne devait pas être réformé en ce sens qu'il a condamné PERSONNE3.) à payer à l'intimée le montant de la clause pénale, il y aurait lieu à application de l'article 1152 du Code civil et de réduire ce montant à 1.- euro. L'appelante souligne à cet égard que SOCIETE2.) n'a établi aucun préjudice de nature à lui permettre de prétendre au montant de la clause pénale fixé à 107.500 euros.

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

Au fond, elle interjette appel incident contre le jugement entrepris en ce que le tribunal n'a pas retenu la prolongation du délai pour verser l'accord bancaire, en raison de la communication de l'attestation de traitement bancaire à l'appelante le 1^{er} juin 2020, soit le dernier jour. Elle souligne que le délai aurait expiré le 1^{er} juin 2020 à minuit, conformément à l'article 1256 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que l'attestation bancaire aurait été transmise dans le délai imparti. En outre, PERSONNE3.) n'aurait pas émis la moindre protestation ou contestation quant à la prolongation du délai pour présenter l'accord bancaire. Elle ne se serait manifestée pour la première fois par courrier du 31 juillet 2020, soit près de deux mois après l'envoi de l'attestation bancaire, de sorte qu'il y aurait lieu de considérer qu'elle a tacitement renoncé à se prévaloir d'une quelconque caducité ou résolution du compromis de vente.

Elle conclut encore à la réformation du jugement en ce que sa demande reconventionnelle relative au paiement des frais et honoraires d'avocat a été rejetée et demande la condamnation de PERSONNE3.) au paiement du montant de 28.560,75 euros au titre des frais et honoraires d'avocat que SOCIETE2.) a d'ores et déjà dû payer dans le cadre du litige pour la seule période du 6 août 2020 au 27 septembre 2024.

Pour le surplus, elle demande à la Cour de confirmer le jugement de première instance en ce que la résolution fautive du compromis de vente par la partie appelante au 18 février 2021 a été constatée et en ce que PERSONNE3.) a été condamnée au paiement du montant de 107.500 euros à titre de la clause pénale, avec les intérêts au taux légal à compter

de la mise en demeure du 24 mars 2021, jusqu'à solde, ainsi qu'au montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

La partie intimée rappelle qu'en date du 1^{er} juin 2020, elle aurait transmis par courriel à PERSONNE3.) le certificat émis par la Banque confirmant l'instruction en cours de la demande de prêt immobilier déposée par PERSONNE4.). Conformément aux dispositions du compromis de vente, le délai lui imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus de la Banque aurait ainsi été prolongé.

Le 13 août 2020, PERSONNE3.) aurait soulevé la caducité du compromis de vente au motif que le délai pour la remise du certificat de la Banque aurait été dépassé le 1^{er} juin 2020. Par ce même courrier PERSONNE3.) aurait proposé de nouvelles conditions de vente à SOCIETE2.) et aurait notamment augmenté le prix de vente. SOCIETE2.) soutient ne pas avoir réagi à ce courrier et par courrier du 13 août 2020 PERSONNE3.) aurait marqué son accord avec la prolongation du délai imparti à SOCIETE2.) pour présenter l'accord ou le refus bancaire jusqu'au 21 août 2020.

Le 19 août 2020, SOCIETE2.) aurait transmis à PERSONNE3.) par voie électronique et par courrier recommandé avec accusé de réception l'accord bancaire, de sorte que la condition suspensive du compromis de vente relative à l'obtention d'un crédit bancaire aurait été réalisée. PERSONNE3.) aurait contesté l'accord de la Banque en affirmant qu'il ne s'agirait pas d'un accord ferme.

Le 18 février 2021, le mandataire de PERSONNE3.) aurait invoqué la caducité, sinon la résolution du compromis de vente du 6 mars 2020 pour défaut d'accord bancaire, tout en proposant à l'intimée de nouvelles conditions de vente et un prix de vente de 1.400.000. euros.

Le 22 février 2021, l'intimée aurait rappelé une nouvelle fois la réalisation de la condition suspensive relative à l'octroi de l'accord bancaire, ainsi que la bonne avancée des démarches relatives à la condition de l'autorisation de bâtir.

Le 19 mars 2021, le mandataire de l'appelante aurait indiqué, à nouveau, que les parties ne seraient plus en relation contractuelle depuis le 1^{er} juin 2020 date à laquelle le compromis de vente serait devenu caduc.

Dans la mesure où il aurait ainsi été établi que PERSONNE3.) n'entendrait pas exécuter le compromis de vente signé entre parties, le mandataire de SOCIETE2.) aurait, par courrier officiel du 24 mars 2021, mis PERSONNE3.) en demeure de payer le montant de la clause pénale.

Face à la demande en révision judiciaire de la clause pénale, l'intimée souligne que le taux de 10% réclamé à titre de clause pénale ne saurait être qualifié d'exceptionnel.

Finalement, elle conclut à la réformation du jugement de première instance en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en réparation du préjudice subi en raison du paiement des frais et honoraires d'avocat et demande la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 28.560,75 euros de ce chef, ainsi que le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'appelante soulève l'irrecevabilité de l'appel incident pour autant qu'il tend à la réformation du jugement de première instance en ce qu'il n'a pas retenu la prolongation du délai pour verser l'accord bancaire en raison de la communication de l'attestation de traitement bancaire le 1^{er} juin 2020. Elle rappelle à cet égard qu'on ne peut former appel, ni principal, ni incident, contre les seuls motifs d'un jugement qui, dans son dispositif, donne gain de cause à la partie concernée.

L'appel incident tendant à la condamnation de la partie appelante au montant de 28.560,75 euros à titre de paiement des frais et honoraires d'avocat serait encore à déclarer irrecevable, pour constituer une demande nouvelle.

Appréciation de la Cour

- Recevabilité de l'appel principal et de l'appel incident

PERSONNE4.) se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'acte d'appel du 14 août 2023 en précisant que le jugement du 14 juin 2023 a été signifié en date du 4 juillet 2023.

En application des dispositions de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile, l'appel du 14 août 2023 a été interjeté endéans le délai légal.

Etant par ailleurs régulier en la forme, il est recevable.

Tel que l'oppose à bon droit PERSONNE3.), l'appel incident tendant à réformer le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas retenu la prolongation du délai pour verser l'accord bancaire en raison de la communication de l'attestation de traitement bancaire le 1^{er} juin 2020 est irrecevable pour être dirigé contre les seuls motifs de la décision de première instance et non contre le dispositif du jugement, sans préjudice au droit de l'intimée de faire valoir ses moyens afférents dans le cadre de sa défense contre l'appel principal.

SOCIETE2.) interjette appel incident contre le jugement de première instance et conclut à sa réformation en ce que les juges de première instance n'auraient pas retenu ses frais et honoraires d'avocat comme préjudice réparable et elle demande dès lors à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE3.) au remboursement de ces frais au titre de préjudice indemnisable.

Elle affirme ainsi avoir réclamé en première instance une indemnité de procédure de 5.000 euros afin de « *couvrir les frais non compris dans les dépens tels que les frais d'avocat* ». En lui allouant que 2.000 euros d'indemnité de procédure, le tribunal aurait refusé de considérer les frais et honoraires d'avocat comme préjudice réparable.

PERSONNE3.) s'oppose à cette demande au motif qu'il s'agirait d'une demande nouvelle irrecevable en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

La Cour rappelle que la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile diffère de la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat. En effet, les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt no 5/12, JTL 2012, n o 20, page 54). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La demande de SOCIETE2.) tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat formulée pour la première fois en instance d'appel constitue dès lors une demande nouvelle irrecevable. L'appel incident est également à déclarer irrecevable sur ce point.

- *Au fond*

En ce qui concerne le fond, les juges de première instance ont fait une exacte relation des faits à la base du litige à laquelle la Cour se réfère et qui se résume comme suit :

PERSONNE3.) et SOCIETE2.) ont signé un compromis de vente en date du 6 mars 2020 visant l'acquisition par SOCIETE2.) d'une maison avec terrain constructible sise à L-ADRESSE5.), pour le prix de 1.075.000 euros.

Ce compromis comporte les deux clauses suspensives suivantes :

*« a) Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois jusqu'au plus tard le **1er juin 2020**. Le défaut d'obtention du prêt dans le délai imparti constitue la non-réalisation de la condition suspensive et entraîne de plein droit la résiliation du présent compromis de vente sans recours possible aux tribunaux. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.*

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou du refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un

certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

b) Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'optention de l'Autorisation à Bâtir de la part de la commune de ADRESSE4.) pour construire une résidence à minimum 6 unités d'une surface total net habitable de minimum 600m2 et minimum 15 emplacements intérieurs ».

Ledit compromis de vente comporte encore la clause suivante :

« En cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie, la partie étant à l'origine de la résiliation paiera solidairement à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé avec les intérêts légaux à partir de la résiliation du présent contrat jusqu'au solde ».

L'acte notarié aurait, selon les dispositions contractuelles, dû être signé le 31 juillet 2020 au plus tard.

La Cour relève d'abord, à l'instar du tribunal, que sur base de l'article 4 du compromis de vente, l'intimée s'était engagée à présenter à la venderesse au plus tard le 1^{er} juin 2020 l'accord ou le refus bancaire concernant le prêt sollicité.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt de l'acquéreuse, que celle-ci soit liée par un contrat de vente alors qu'elle 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 constate encore les parties ont convenu que ce délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Les parties sont en désaccord sur le point de savoir si ce délai imparti a effectivement été prolongé conformément aux dispositions du compromis de vente.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) a transmis par courriel du 1^{er} juin 2020 à 16.40 heures à PERSONNE3.) le certificat de la banque SOCIETE3.) attestant qu'elle a déposé une demande de prêt immobilier destiné à l'acquisition du bien visé par le compromis de vente.

C'est pour de justes motifs que les juges de première instance ont rappelé que la prorogation du délai, qu'elle soit tacite ou expresse, pour être valable, doit intervenir avant l'arrivée du terme et qu'ils ne sauraient en conséquence tenir compte des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite de ce terme.

Les juges de première instance ont cependant, à tort, considéré que le courrier du 1^{er} juin 2020 aurait été envoyé après l'arrivée du terme initialement prévu au compromis de vente et que le délai ne pouvait dès lors être prorogé. En effet, en application de l'article 1256 du Nouveau Code de procédure civile pour tout délai de procédure, la computation se fait à partir de minuit du jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la signification qui le fait courir. Le délai expire le dernier jour à minuit.

Par conséquent, il y a lieu de retenir qu'en l'espèce le délai prévu à l'article 4 du compromis de vente expirait le 1^{er} juin 2020 à minuit.

En envoyant le 1^{er} juin 2020 à 16.40 heures le certificat de la banque attestant le dépôt de la demande de prêt immobilier, SOCIETE2.) a agi dans le délai imparti.

En outre, le fait que ce certificat a été envoyé à l'époux de PERSONNE3.), PERSONNE5.), qui n'est pas partie au compromis de vente ne saurait porter à conséquence dans la mesure où il résulte de l'ensemble du dossier et notamment des courriers des 31 juillet 2020 et 13 août 2020 qu'PERSONNE5.) était impliqué dans la vente de l'immeuble alors que ces courriers sont signés par les époux PERSONNE6.).

PERSONNE3.) fait ensuite valoir qu'il aurait appartenu à l'intimée de solliciter et d'obtenir un accord sur le principe d'une prorogation du délai, la remise du certificat de la banque n'emporterait pas à elle seule de conséquence. Elle renvoie à ce sujet au libellé de ladite clause au compromis de vente qui prévoit que le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé, pour soutenir qu'il ne serait pas prolongé de plein droit.

SOCIETE2.), en revanche, soutient avoir rempli la condition prévue pour que le délai soit prolongé en communiquant à la partie venderesse ledit certificat.

Le Cour constate encore, à l'instar de l'intimée, que la clause du compromis de vente n'exige aucune autre formalité pour que le délai soit prolongé et ne fait pas non plus état d'une demande en ce sens à formuler par SOCIETE2.) qui devrait trouver un accord de la part de PERSONNE3.).

Il y a lieu de rappeler qu'il n'y a pas de place pour l'interprétation lorsque la convention est claire et précise.

Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage, ne permettent au juge de modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Cass. civ., 15 nov. 1933 : Gaz. Pal. 1934, 1, p. 68. - Cass. civ., 2 déc. 1947 : Gaz. Pal. 1948, 1, p. 36. - Cass. 1^{ère} civ., 16 janv. 1961 : Bull. civ. I, n° 34).

Le sens littéral non ambigu, sauf preuve d'une erreur à rapporter, s'impose de lui-même comme correspondant à la volonté des parties (Cour d'appel d'Amiens, 1ère ch. civile, 4 juillet 2023, n° 21/05803).

En l'espèce, le compromis de vente comprend la clause suivante :

« Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou du refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement ».

La Cour retient que les termes du compromis sont clairs et ne donnent pas lieu à interprétation. SOCIETE2.) ayant fourni un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement avant l'expiration du délai convenu pour ce faire, le délai pour présenter à la partie adverse l'acceptation ou le refus de la banque relatif au prêt immobilier sollicité est prolongé conformément aux dispositions du compromis de vente.

Le 31 juillet 2020, soit deux mois après l'envoi du certificat de la Banque attestant le dépôt d'une demande de prêt, PERSONNE3.) informe la partie acquéreuse qu'elle ne peut considérer ce certificat de la Banque comme valide et que le compromis de vente est caduc. Néanmoins elle propose à nouveau la vente de l'immeuble à SOCIETE2.) mais à un prix de 1.200.000 euros.

SOCIETE2.) n'a pas réagi à ce courrier.

En date du 13 août 2020 PERSONNE3.) envoie un courrier par voie recommandée à SOCIETE2.) avec la teneur suivante : *« Par la présente, nous vous informons que nous attendons une suite fructueuse à votre demande de prêt auprès d'un institut bancaire endéans la huitaine, au plus tard pour le 21 août 2020. En outre nous vous demandons un rendez-vous dans la huitaine pour la signature de l'acte notarié auprès du notaire Pierre METZLER dans les prochains quinze jours avec le droit de rester dans la maison jusqu'au 31 décembre 2020. Autrement nous nous voyons contraints de réclamer le montant de la clause pénale de 10 %.*

Cette lettre constitue notre dernier appel à la collaboration de votre part, le prochain courrier vous adressé de la part de notre avocat, respectivement du tribunal ».

Les juges de première instance ont retenu à juste titre qu'en proposant un nouveau délai à SOCIETE2.) pour présenter l'accord de prêt de la banque, PERSONNE3.) a renoncé à se prévaloir du paiement de la clause pénale pour cause de non-respect du délai initialement prévu au compromis de vente, à savoir le 1^{er} juin 2020.

En effet, par courrier du 13 août 2020 PERSONNE3.) a expressément prolongé le délai pour la réalisation d'une des conditions suspensives

jusqu'au 21 août 2020 et a ainsi abandonné la date du 31 juillet 2020 initialement prévue au compromis de vente comme date butoir pour la signature de l'acte notarié.

L'accord de prêt immobilier est finalement intervenu le 19 août 2020 et à la même date il a été transmis à la partie venderesse par courriel et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Force est dès lors de constater que SOCIETE2.) a obtenu l'accord bancaire dans les délais et que partant la première des conditions suspensives prévues au compromis de vente est réalisée.

En ce qui concerne la deuxième condition suspensive à savoir l'obtention de l'autorisation de bâtir de la commune, il y a lieu de constater qu'aucun délai pour sa réalisation n'est prévue au compromis de vente.

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent la date du 31 juillet 2020 ne saurait en l'espèce être considérée comme terme implicite pour la réalisation de cette deuxième condition suspensive.

La Cour rappelle qu'en vertu de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Civ. 1ère, 4 juin 1991, (cassation), M. PERSONNE7.) c. époux PERSONNE8.), Bull. civ. I, n° 180, p. 118).

Il résulte des pièces versées que les démarches en vue de l'obtention de l'autorisation de bâtir se trouvaient à un stade avancé, de sorte qu'il ne saurait être reproché à SOCIETE2.) de ne pas avoir fait les diligences nécessaires.

Il s'ensuit que la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation de bâtir n'était pas défaillie au moment où PERSONNE3.) a considéré le compromis de vente comme caduc le 18 février 2021.

Dans son courrier du 18 février 2021, le mandataire de PERSONNE3.) écrit : « (...) Par conséquent, force est de constater que le compromis du 6 mars 2020 est devenu caduc sinon qu'il a été résolu avec effet au 1er juin 2020 et que ma partie est libre de disposer de son bien immobilier comme bon lui semble. »

Les courriels des 19 mars 2021 et 23 mars 2021 font également référence à une fin des relations contractuelles des parties depuis le 1^{er} juin 2020 en

raison de la caducité, respectivement de la résolution du compromis de vente.

Or, dans la mesure où la Cour a retenu que PERSONNE3.) avait encore, par courrier du 13 août 2020, tacitement renoncé aux délais du 1^{er} juin 2020 et du 31 juillet 2020 pour la communication de l'accord ou du refus bancaire, respectivement pour la signature de l'acte notarié, il y a lieu de confirmer, bien que partiellement pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a fixé la date de résolution du compromis de vente au 18 février 2021 et retenu que cette résolution est intervenue aux torts de PERSONNE3.).

Il s'ensuit que c'est à juste titre que les juges de première instance ont fait droit à la demande en condamnation formulée par SOCIETE2.) en condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la clause pénale contractuellement prévue.

L'appelante soulève finalement le caractère disproportionné et excessif de la clause pénale.

La Cour rappelle à cet égard que le pouvoir modérateur prévu par l'article 1152, alinéa 2 du Code civil ne doit pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts réduits indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties. La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (Cass. 26 juin 1997, n° 47/97).

En cas de fixation conventionnelle d'une indemnité, celle-ci ne doit dès lors pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion ultérieure en cas de manquement du débiteur.

En l'espèce, l'appelante reste par ailleurs en défaut d'établir en quoi l'indemnité conventionnelle forfaitaire réclamée par l'intimée, laquelle correspond au taux habituel de 10 % du prix de vente, serait manifestement excessive.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE3.) au paiement de la clause pénale prévue par le compromis de vente en cause, à savoir au montant de 107.500 euros.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des 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 dès lors à réformer sur ce point.

- *Demandes accessoires*

➤ Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE3.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

SOCIETE2.) requiert une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'intimée a dû faire assurer sa défense par rapport à un appel injustifié, il paraît inéquitable de laisser à sa charge exclusive l'intégralité des sommes qu'elle a dû exposer, non comprises dans les dépens.

Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.500 euros.

➤ Quant aux frais et honoraires d'avocat

L'appel incident de SOCIETE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des frais et honoraires d'avocat a été déclaré irrecevable.

PERSONNE3.), succombant tant en première instance qu'en instance d'appel, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en paiement des frais et honoraires d'avocat et sa demande de ce chef formulée en instance d'appel est également à rejeter.

Les juges de première instance ayant condamné PERSONNE3.) aux frais et dépens de la première instance, le jugement est encore à confirmer sur ce point.

Succombant en instance d'appel, PERSONNE3.) doit également supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel incident irrecevable ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

Réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale ;

confirme, quoique pour d'autres motifs, le jugement entrepris pour le surplus ;

déclare la demande de PERSONNE3.) en remboursement des frais d'avocat exposés non fondée ;

partant en déboute ;

déclare la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

partant en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en remboursement des frais d'avocat exposés en première instance irrecevable ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée à hauteur de 2.500 euros ;

partant condamne PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 2.500 euros de ce chef ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSJEAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.