



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9403/2013

ACJC/343/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 11 MARS 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par la 20^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 mai 2015, intimée sur appel joint, comparant par Me Julien Fivaz, avocat, 16, rue du Mont-Blanc, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B _____ et **C** _____, domiciliés _____, (GE), intimés et appelants, comparant par Me Nicolas Jeandin, avocat, 25, Grand-Rue, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

D _____, domiciliée _____, (GE), intimée, comparant par Me Marie-Claude de Rham-Casthelaz, avocate, 11, rue d'Italie, case postale 3170, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 mars 2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 8 mai 2015, notifié à A_____ le 13 mai 2015, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à payer à B_____ et C_____ les sommes de 261'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 juillet 2013 (chiffre 1 du dispositif) et de 15'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 juillet 2013 (ch. 2) et débouté B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions à l'encontre de D_____ (ch. 3).

"*Sur les frais concernant A_____*", le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 12'795 fr., compensé ce montant avec les avances fournies, condamné A_____ à payer à B_____ et C_____ la somme de 12'795 fr. (ch. 4), condamné A_____ à payer à B_____ et C_____ la somme de 20'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

"*Sur les frais concernant D_____*", le Tribunal a arrêté les frais judiciaires à 12'795 fr., compensé ce montant avec les avances fournies, condamné B_____ et C_____ à payer à D_____ la somme de 600 fr. (ch. 7), condamné B_____ et C_____ à payer à D_____ la somme de 20'000 fr. à titre de dépens (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 10 juin 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut à ce qu'il soit dit et constaté qu'elle a valablement activé la clause pénale prévue en page 16 de la promesse de vente des 2 et 18 septembre 2008, à ce qu'il soit dit et constaté qu'elle a valablement opposé sa créance de 261'000 fr. découlant de la clause pénale prévue en page 16 de la promesse de vente des 2 et 18 septembre 2008 en compensation avec toute prétention de B_____ et C_____ à son encontre, à ce qu'il soit dit et constaté qu'elle n'est au surplus redevable d'aucun montant envers B_____ et C_____ à quelque titre que ce soit, à ce que B_____ et C_____ soient déboutés des fins de leur demande du 20 novembre 2013, et au déboutement de tout opposant de toute autre ou contraire conclusion avec suite de frais judiciaires et dépens.

Subsidiairement, l'appelante conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision et à la condamnation de tout opposant aux frais judiciaires et dépens.

b. Dans leur réponse, B_____ et C_____ concluent au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, à la confirmation des chiffres 1, 2, 4, 5 et 6 du dispositif du jugement querellé et à la condamnation de A_____ en tous les frais, conjointement et solidairement avec D_____.

Ils forment un appel joint, dans lequel ils concluent à l'annulation des chiffres 3, 7, 8 et 9 du dispositif du jugement querellé, à la condamnation de D_____ à leur payer la somme de 261'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 10 septembre 2008 conjointement et solidairement avec A_____, à la condamnation de D_____ en tous les frais de première instance et d'appel conjointement et solidairement avec A_____, à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et au déboutement des parties de toutes autres conclusions.

c. Sur appel principal, D_____ s'en rapporte à justice s'agissant des conclusions de A_____ et conclut au déboutement de B_____ et C_____ de leurs conclusions en paiement de frais.

Sur appel joint, elle conclut au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions, à la confirmation des chiffres 3, 7, 8 et 9 du dispositif du jugement querellé et à la condamnation des précités en tous les frais d'appel.

d. A_____ conclut au déboutement de B_____ et C_____ des fins de leur appel joint, avec suite de frais judiciaires et dépens.

e. Les parties ont été avisées le 8 décembre 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, B_____ et C_____ ayant renoncé à exercer leur droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat de promesse de vente et d'achat conclu en la forme authentique les 2 et 18 septembre 2008, A_____ s'est obligée à vendre, et les époux B_____ et C_____ à acquérir, une part de propriété par étages correspondant à un logement en construction à _____ (GE), au prix de 1'305'000 fr.

Cet acte a été établi par Me D_____, notaire, laquelle a été présentée par A_____ aux époux B_____ et C_____.

b. L'acte stipulait que le prix de vente serait payable à raison de 50'000 fr. au jour de la signature de la promesse de vente, de 211'000 fr. à verser au plus tard le 10 septembre 2008 et de 1'044'000 fr. à verser en mains de la notaire le jour de la signature de l'acte de vente définitif. Cette signature devait intervenir au plus tard le 18 décembre 2009, date prévue d'entrée en jouissance de l'immeuble vendu.

La promesse de vente énonçait qu'en cas de défaillance des époux B_____ et C_____, la vente serait "*considérée comme résolue*" par leur faute et qu'ils devraient alors payer une somme de 261'000 fr. à A_____ à titre de clause pénale au sens des art. 160 et suivants du Code des obligations.

A_____ concédait en outre aux époux B_____ et C_____ un droit d'emption cessible sur la part de propriété par étages, pour le prix de 1'305'000 fr., à exercer

jusqu'au 18 décembre 2009. Cette date a ensuite été prolongée au 20 janvier 2010. Il était précisé que ce droit d'emption ne ferait pas l'objet d'une annotation au Registre foncier.

c. Les époux B_____ et C_____ se sont acquittés de la somme de 50'000 fr. à la signature de la promesse de vente, puis de 211'000 fr. dans le courant du mois de septembre 2008, conformément aux termes de ladite promesse.

En 2009, ils ont versé à A_____ une somme de 15'950 fr. au titre de travaux supplémentaires effectués à leur demande dans leur futur logement. Des dissensions sont ensuite survenues au sujet d'un éventuel solde dû à ce titre.

d. Le 14 décembre 2009, D_____ a envoyé un projet d'acte de vente définitif aux époux B_____ et C_____ pour examen, en leur demandant une provision sur honoraires. Elle précisait que le montant de l'emprunt hypothécaire ne lui était pas encore connu à cette date.

Le 7 janvier 2010, la notaire a reçu les époux B_____ et C_____ en son Etude pour la lecture du projet d'acte de vente. Elle leur a également demandé de lui procurer la lettre de confirmation de la banque relative à leur emprunt hypothécaire, étant donné qu'il fallait compter une dizaine de jours pour obtenir la procuration dûment signée par la banque permettant de régulariser les actes.

e. Par courrier du 14 janvier 2010 à A_____, adressé en copie à D_____, les époux B_____ et C_____ se sont plaints de ce que l'entrée en jouissance initialement prévue pour le 18 décembre 2009 n'était pas intervenue, précisant qu'ils avaient résilié le bail de leur appartement. Ils ont sommé A_____ de prendre toute mesure nécessaire pour qu'ils puissent emménager dans leur nouveau logement le 31 janvier 2010.

Par courriel du dimanche 17 janvier 2010, C_____ a demandé à D_____ l'envoi de la version définitive de l'acte de vente avant le 19 janvier 2010, afin que son épouse et lui puissent le finaliser et le signer avant la fin de la semaine en cours. Il indiquait que le temps devenait pressant pour eux.

f. Le 18 janvier 2010, B_____ et C_____ ont informé A_____ de ce qu'ils avaient obtenu le crédit hypothécaire nécessaire le 12 janvier 2010 et qu'ils étaient prêt à payer le solde du prix de vente à tout moment. Ils l'ont priée de prendre toutes les mesures nécessaires afin que la signature du contrat de vente final intervienne avant la fin de la semaine en cours.

Par courriel du 19 janvier 2010, D_____ a transmis aux époux B_____ et C_____ un projet amendé d'acte de vente et les a priés de lui transmettre les coordonnées de leur banque pour l'emprunt hypothécaire.

B_____ a répondu à ce courriel le jour même en indiquant que A_____ leur avait annoncé la veille qu'elle n'était plus disposée à vendre. Par courriel du 20 janvier 2010, B_____ a transmis à D_____ les coordonnées bancaires requises.

g. L'acte de vente définitif n'a pas été signé.

Par courrier de son conseil du 26 janvier 2010, A_____ a indiqué aux époux B_____ et C_____ que leur droit d'emption avait expiré le 20 janvier 2010 sans avoir été formellement exercé et qu'aucun accord n'avait été trouvé sur le paiement des travaux supplémentaires qu'ils avaient demandés, ce qui constituait selon elle un préalable nécessaire à la conclusion de la vente. A_____ s'est déclarée déliée de la promesse de vente, précisant que les sommes payées par les époux B_____ et C_____ leur seraient "*bien évidemment intégralement remboursées dans les meilleurs délais*".

h. Les 4 et 5 février 2010, les époux B_____ et C_____ ont requis et obtenu du Tribunal l'annotation provisoire au Registre foncier d'une restriction du droit d'aliéner la part de propriété par étages de A_____.

Par acte du 23 avril 2010, ils ont agi en exécution du transfert de la propriété à l'encontre de A_____, concluant principalement à ce que le Tribunal constate leur qualité de propriétaires de la part de propriété par étages concernée et ordonne au Registre foncier leur inscription en qualité de propriétaires de ladite part.

A_____ s'est opposée à la demande, concluant notamment à la radiation de la restriction du droit d'aliéner annotée sur la part de propriété par étages litigieuse.

i. Par jugement n. 1_____ du 10 novembre 2011, confirmé par arrêt de la Cour de justice n. 2_____ du 11 juillet 2012, le Tribunal a débouté les époux B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions et ordonné au Conservateur du Registre foncier de lever la restriction du droit d'aliéner.

La Cour a notamment considéré qu'il avait incombé aux époux B_____ et C_____ d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour que le solde du prix de vente soit versé en mains du notaire au plus tard le 20 janvier 2010, ce qu'ils n'avaient pas fait. Ils avaient ainsi empêché l'avènement de la vente contrairement au principe de la bonne foi et A_____ avait le droit de se départir du contrat sans autre formalité.

j. Par courrier de son conseil du 30 juillet 2012, répondant à un récent courriel de B_____ et C_____, A_____ a informé ceux-ci de ce qu'elle se prévalait de la clause pénale figurant dans la promesse de vente, de sorte qu'elle ne donnerait pas suite à leur demande de restitution des sommes versées. Elle justifiait cette

application par les nombreux frais engendrés par les procédures initiées ainsi que par l'inscription indue du droit d'aliéner au Registre foncier.

D. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal le 20 novembre 2013, B_____ et C_____ ont formé une demande tendant à ce que A_____ et D_____ soient condamnées à leur payer, conjointement et solidairement, la somme de 261'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2008 et à ce que A_____ soit condamnée à leur verser en sus la somme de 15'950 fr. avec intérêts à 5% dès le 20 novembre 2009.

b. A_____ et D_____ ont conclu au déboutement des époux B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions.

c. Devant le Tribunal, C_____ a reconnu que A_____ n'avait pas l'obligation de vendre le logement aux époux, mais a assuré que l'avocat de celle-ci leur avait promis de leur rembourser l'argent déjà versé. Ni lui, ni son épouse ne parlaient le français; ils avaient rencontré D_____ une seule fois et l'entrevue n'avait duré qu'un bref moment. Celle-ci leur avait lu les articles de la promesse de vente en français; ils avaient posé leurs questions en anglais, langue dans laquelle ils avaient traduit l'intégralité du document avant le rendez-vous. D_____ leur avait répondu qu'il s'agissait de clauses usuelles et qu'ils ne devaient pas se faire de souci; confiants dans ces déclarations, les époux avaient signé le document à la fin dudit rendez-vous. D_____ ne leur avait jamais expliqué en quoi consistait un droit d'emption, ni son importance ou les conséquences en cas d'inobservation du délai. Les époux avaient bien reçu le courrier de A_____ leur proposant le remboursement des sommes versées; ils n'avaient pas réagi immédiatement à ce courrier, car ils voulaient obtenir l'exécution de la vente; ce n'était qu'à l'issue de la procédure les déboutant qu'ils avaient écrit à A_____ afin de récupérer leur argent.

A_____ a soutenu qu'une clause pénale arrêtée à 20% du prix de vente était usuelle dans les promotions immobilières. D_____ avait pris tout son temps pour lire la promesse de vente lors de la signature et l'expliquer, s'assurant que les acheteurs avaient bien compris. Par la suite, elle-même n'avait jamais renoncé à rendre l'argent avant que B_____ et C_____ ne fassent inscrire une restriction du droit d'aliéner la part de copropriété au Registre foncier, ce qui l'avait empêchée de revendre le logement construit. Elle avait alors changé d'avis, car elle avait dû payer les travaux choisis par les époux, en effectuer d'autres pour pouvoir louer l'appartement, payer à la banque les intérêts du crédit de construction et s'acquitter de frais d'avocat. Elle avait notamment dû s'acquitter de 82'767 fr. 35 d'intérêts supplémentaires du fait que le crédit de construction n'avait pas pu être consolidé avec un emprunt hypothécaire à l'échéance prévue.

D_____ a indiqué avoir communiqué avec les époux B_____ et C_____ en français et en anglais; ceux-ci n'avaient pas voulu de traduction littérale de la

promesse de vente. Elle avait attiré leur attention sur la date du 20 janvier 2010, qui était le dernier jour pour la signature de l'acte de vente; les époux auraient cependant pu s'arranger avec A_____ pour prolonger ce délai. D_____ a reconnu que son courriel du 19 janvier 2010 aurait pu et dû comporter une mise en garde pour attirer l'attention des acheteurs sur l'urgence de la situation.

d. Le Tribunal a recueilli différents témoignages.

Un notaire ayant officié pour le compte de B_____ et C_____ dans le cadre d'une autre vente immobilière a indiqué avoir communiqué avec ceux-ci en anglais. Il avait traduit l'acte de vente oralement lors de sa lecture et pris le temps d'expliquer les termes juridiques, car il était difficile de les traduire exactement. Ceci prenait plus de temps avec les personnes étrangères et celles qui ne parlaient pas le français, afin d'attirer leur attention sur les éléments importants de l'acte.

Le président de la Chambre des notaires a quant à lui expliqué que, dans le cadre d'une promesse de vente, il n'existait aucune règle impérative. Des acomptes pouvaient être versés au vendeur et une peine conventionnelle pouvait s'élever à 20% du prix dans le cas d'un logement en construction. Un droit d'emption devait être inscrit, sauf s'il était prévu pour un temps très limité (moins de trois mois) ou si les parties prévoyaient qu'un tel droit ne serait pas annoté, ce qui n'était pas usuel. Il appartenait au notaire d'informer les parties de ce que voulait dire un droit d'emption lorsqu'un tel droit figurait dans l'acte et du fait que celui-ci protégeait l'acquéreur. Au moment de la signature de l'acte de vente, le notaire devait disposer des fonds provenant de l'emprunt hypothécaire sur un compte client. Il fallait pour cela procéder à un appel de fonds environ deux semaines avant la signature de l'acte. Même quand le crédit hypothécaire était prêt, les fonds n'étaient pas versés dans la journée, bien que cela soit théoriquement possible; les banques n'étaient pas enclines à s'exécuter dans de si brefs délais. Avant la signature de l'acte, il incombait au notaire de s'assurer que l'acheteur avait les moyens de payer et que tout était en ordre avec le crédit hypothécaire. Lorsqu'une promesse de vente arrivait à son échéance, le notaire contactait le client pour attirer son attention sur cette échéance et proposer une prolongation du délai; le premier devoir du notaire était d'informer et de conseiller les parties par rapport à l'acte qu'elles allaient signer.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la clause pénale figurant dans la promesse de vente, correspondant à 20% du prix de vente projeté, était admissible et valable. Les époux B_____ et C_____ étaient cependant fondés à comprendre du courrier de A_____ du 26 janvier 2010 que celle-ci renonçait à invoquer ladite clause pénale. Ce courrier ne constituait pas une offre dont le rejet aurait emporté l'application de cette clause; le procès intenté par les époux demeurait sans incidence sur cette renonciation. La promesse de vente ayant été résolue, A_____ devait restituer toutes les sommes perçues à ce titre, y compris

les sommes versées pour des travaux supplémentaires. Elle ne pouvait pas non plus exciper de compensation, le dommage qu'elle alléguait avoir subi n'étant pas suffisamment établi.

A_____ devant restituer aux époux B_____ et C_____ les sommes qu'ils avaient versées, ceux-ci ne subissaient plus de préjudice. Il avait par ailleurs été jugé que les époux étaient responsables de l'échec de la vente; il n'y avait dès lors pas non plus de lien de causalité entre le préjudice allégué par ceux-ci et une éventuelle violation de ses devoirs contractuels par la notaire. Par conséquent, la responsabilité de D_____ ne pouvait pas être engagée conjointement à celle de A_____.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, les appelants ont conclu devant le premier juge au paiement de sommes totalisant 276'950 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il en va de même de l'appel joint, formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

1.3 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle était tenue de restituer aux intimés les acomptes versés en exécution de la promesse de vente conclue les 2 et 18 septembre 2008. Elle soutient en particulier n'avoir pas renoncé à invoquer la clause pénale prévue par ladite promesse de vente, son courrier du 26 janvier 2010 en ce sens constituant seulement une offre que les intimés B_____ et C_____ n'auraient pas acceptée.

2.1.1 Selon l'art. 160 al. 1 CO, lorsqu'une peine a été stipulée en vue de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat, le créancier ne peut, sauf convention contraire, demander que l'exécution ou la peine convenue.

Selon l'art. 160 al. 2 CO, lorsque la peine a été stipulée en vue de l'inexécution du contrat au temps ou dans le lieu convenu, le créancier peut demander à la fois que le contrat soit exécuté et la peine acquittée, s'il ne renonce pas expressément à ce droit ou s'il n'accepte pas l'exécution sans réserves.

Ainsi, la loi distingue deux formes de peines conventionnelles, selon la relation avec le droit à l'exécution de l'obligation principale. La peine alternative prévue à l'art. 160 al. 1 CO est la règle; le créancier est alors en droit de demander l'exécution ou la peine, et non les deux : il s'agit d'une faculté alternative laissée à son choix. La peine cumulative prévue à l'art. 160 al. 2 CO est l'exception, mais peut également être convenue par les parties; le créancier peut dans ce cas exiger l'exécution de la prestation convenue et de la peine (MOOSER, Commentaire romand, Code des obligations I, THEVENOZ/WERRO [éd.], 2^{ème} éd., 2012, intro ad art. 158-163 n. 6).

2.1.2 La remise conventionnelle de dette prévue par l'art. 115 CO constitue un contrat bilatéral, qui n'exige le respect d'aucune forme, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.437/2006 du 13 mars 2007 consid. 2.3.2, non publié in ATF 133 III 356). Elle peut donc résulter d'une offre et de son acceptation par des actes concluants ou par le silence, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO; ATF 110 II 344 consid. 2b). Le juge ne doit toutefois admettre qu'avec la plus grande circonspection l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.3). En effet, en règle générale, à l'exception de circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être admise que si son attitude, interprétée à la lumière de la théorie de la confiance, révèle une volonté manifeste de renoncer dans le cas particulier définitivement à tout ou partie de la créance; le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'établit pas à lui seul la remise de dette, mais en constitue tout au plus un indice (arrêt du Tribunal fédéral 5A_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.3 et les références citées).

Selon certains auteurs, la renonciation expresse à la peine prévue à l'art. 160 al. 2 CO produit ses effets sans l'accord du débiteur, à la différence de la remise conventionnelle de dette de l'art. 115 CO. Il s'agit alors d'une renonciation unilatérale (COUCHEPIN, La clause pénale - Etude générale de l'institution et de quelques applications pratiques en droit de la construction, Travaux de la Faculté de Droit de l'Université de Fribourg, vol. 270, 2008, p. 331 n. 1643 et référence citée). D'autres auteurs considèrent en revanche que la renonciation figurant à l'art. 160 al. 2 CO ne fait que reprendre la règle prévue à l'art. 115 CO (VIONNET, l'exercice des droits formateurs, Etudes, Genève 2008, p. 25 et référence citée).

2.2.1 En l'espèce, la promesse de vente conclue par les parties les 2 et 18 septembre 2008, dont la validité n'est pas remise en cause en appel, prévoyait que les intimés B_____ et C_____ devraient payer à l'appelante une somme de 261'000 fr. au cas où ils ne verseraient pas le solde du prix de vente et où l'acte de

vente ne serait pas signé à une date convenue, et ce à titre de clause pénale au sens des dispositions rappelées ci-dessus.

Bien que la peine ait ainsi été stipulée en vue d'une inexécution au temps convenu, il n'apparaît pas que cette peine fût de nature cumulative, comme le prévoit l'art. 160 al. 2 CO. Rien n'indique en effet que l'appelante ait conservé la possibilité de poursuivre unilatéralement l'exécution de la vente en cas de défaillance des intimés B_____ et C_____, tout en en réclamant à ceux-ci le paiement de la peine conventionnelle. Une telle hypothèse était au contraire exclue par la promesse de vente, qui prévoyait expressément que la vente serait "*considérée comme résolue*" au cas où les intimés ne satisferaient pas à leurs obligations à la date fixée. Il ressort par ailleurs de la procédure qu'une éventuelle prolongation de l'échéance prévue aurait nécessité l'accord de toutes les parties à la vente. Il s'ensuit qu'en cas de refus des intimés B_____ et C_____ de s'acquitter du prix de vente, l'appelante avait pour seule alternative d'invoquer la peine conventionnelle prévue par le contrat, laquelle ne pouvait être cumulée avec une éventuelle action de l'appelante en exécution de la vente.

Conformément aux principes rappelés ci-dessus, le fait que la peine conventionnelle litigieuse ait été prévue comme une alternative à l'exécution du contrat, sans possibilité de cumul avec cette exécution, a pour conséquence qu'il s'agissait d'une peine alternative, au sens de l'art. 160 al. 1 CO, à laquelle l'appelante ne pouvait renoncer qu'aux conditions de l'art. 115 CO, soit par une remise de dette mutuellement convenue. La possibilité de renoncer de manière unilatérale à une peine conventionnelle, admise par une partie de la doctrine, ne concerne en effet que les peines de nature cumulative au sens de l'art. 160 al. 2 CO, éventualité qui n'est pas réalisée en l'espèce. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'une remise de dette au sens de l'art. 115 CO, soit une offre et une acceptation, sont réunies.

2.2.2 A cet égard, le courrier de l'appelante du 26 janvier 2010 constituait, et ne pouvait constituer, qu'une offre de remise de dette. En dépit des termes utilisés, qui pouvaient laisser penser que l'appelante n'avait d'autre choix que de restituer les sommes perçues, les intimés B_____ et C_____ ne pouvaient de bonne foi comprendre que l'appelante renonçait sans contrepartie au bénéfice de la clause pénale. Compte tenu des relations déjà litigieuses entre les parties, lesdits intimés devaient au contraire inférer qu'une restitution par l'appelante des sommes versées, malgré la présence dans la promesse de vente d'une clause pénale lui permettant de conserver lesdites sommes, impliquait nécessairement une renonciation de leur part à poursuivre l'exécution de la vente, en dépit de l'intention exprimée dans leurs précédents courriers.

Or, en l'espèce, les intimés B_____ et C_____ n'ont pas renoncé à agir en exécution de la vente promise. Ils ont tout d'abord obtenu une restriction du droit

de l'appelante d'aliéner à un tiers l'objet de la vente, puis saisi les tribunaux d'une action tendant au transfert de la propriété en leur faveur. Ce faisant, les intimés ont clairement refusé l'offre de l'appelante de leur restituer les sommes versées dans le cadre de la promesse de vente moyennant renonciation à poursuivre l'exécution de la vente. La demande des intimés B_____ et C_____ que les sommes susvisées leur soient finalement restituées, formulée deux ans et demi plus tard et après qu'ils ont été déboutés de leurs prétentions en transfert de la propriété, ne peut quant à elle constituer une acceptation valable de l'offre de l'appelante du 26 janvier 2010. Cette demande est en effet parvenue à l'appelante bien au-delà de la période durant laquelle elle pouvait s'attendre à une réponse favorable des intimés (cf. art. 5 al. 1 CO) et alors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de fournir la contre-prestation initialement attendue. L'appelante n'était dès lors plus liée par son offre du 26 janvier 2010, ce dont elle a d'ailleurs immédiatement informé les intimés B_____ et C_____ (cf. art. 5 al. 3 CO).

2.2.3 Il s'ensuit que la peine conventionnelle prévue par la promesse de vente en cas de défaillance des intimés B_____ et C_____ n'a pas fait l'objet d'une remise de dette valablement convenue, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, et ce faute pour les parties d'avoir échangé sur ce point des manifestations de volonté concordantes en temps utile.

La validité de la clause pénale figurant dans la promesse de vente n'est par ailleurs pas en remise en cause par les intimés B_____ et C_____.

Il a en outre été retenu dans le précédent procès que ceux-ci avaient failli à leur obligation de s'acquitter du prix de vente à l'échéance prévue; une défaillance de leur part, au sens de ladite clause pénale, doit en conséquence être admise. Contrairement à ce que les intimés soutiennent, il est indifférent que l'appelante n'ait pas pris de conclusions reconventionnelles en paiement de la peine convenue dans le précédent procès. Par le biais des acomptes versés, l'appelante était déjà en possession du montant de cette peine; elle n'avait dès lors pas de créance à faire valoir, ni d'intérêt à agir.

C'est ainsi à tort que le Tribunal a retenu que l'appelante était, sur le principe, tenue de restituer les sommes versées par les intimés B_____ et C_____ malgré l'existence d'une clause pénale contraire. Il reste néanmoins à examiner si l'appelante est fondée à conserver la totalité de ces sommes à titre de peine conventionnelle.

- 3. 3.1** La peine est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO). Selon l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives.

Le juge doit s'astreindre à une certaine réserve, parce que les parties sont en principe libres de fixer le montant de la peine conventionnelle; une intervention

du juge n'est nécessaire que si la somme convenue est si élevée qu'elle dépasse toute mesure raisonnable au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3 et les références citées).

Le dommage effectivement subi n'est à lui seul pas déterminant pour dire si la peine conventionnelle est ou non excessive (ATF 133 III 43 consid. 4.1; 114 II 264 consid. 1b; 103 II 108). La peine conventionnelle joue un rôle à la fois préventif et punitif; il est donc légitime qu'elle soit fixée à un niveau de nature à dissuader le débiteur de violer son obligation contractuelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2012 cité consid. 2.3).

Pour dire si une peine conventionnelle est ou non excessive, il faut l'apprécier de manière concrète au moment de la violation de l'obligation contractuelle, en tenant compte de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la violation et de la faute commise, de l'intérêt économique du créancier au respect de l'obligation ainsi que de la situation respective des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_656/2012 cité consid. 2.3).

3.2 En l'espèce, le montant de la peine conventionnelle s'élève à 261'000 fr, soit 20% du prix de vente de 1'305'000 fr. fixé dans la promesse de vente.

Il ressort certes des enquêtes ordonnées par le Tribunal qu'il n'est pas inhabituel qu'une peine conventionnelle s'élève à 20% du prix en cas de vente d'un logement encore en construction, comme dans le cas d'espèce. En l'occurrence, le montant de la peine apparaît toutefois disproportionné par rapport à la faute commise par les intimés B_____ et C_____ et au préjudice subi par l'appelante, que celle-ci ne chiffre qu'à hauteur de 83'000 fr. environ. Il convient notamment de tenir compte du fait que la défaillance desdits intimés était liée au désaccord persistant entre les parties sur le coût de travaux supplémentaires, lequel n'était pas imputable aux seuls intimés, et que l'appelante aurait pu s'épargner le préjudice allégué si elle avait accepté d'accorder aux acheteurs une nouvelle prolongation de délai pour résoudre ce désaccord.

Dès lors, compte tenu de la nature de la transaction et de l'ensemble des circonstances, la Cour estime qu'une peine conventionnelle correspondant à la moitié de la peine prévue, soit 10% du prix de vente, est amplement suffisante en équité pour couvrir à la fois le préjudice subi par l'appelante et conserver à la peine son caractère punitif, propre à dissuader, même sans succès, les intimés B_____ et C_____ de contrevenir à leurs engagements. Par conséquent, le montant de la peine conventionnelle sera réduit d'office à 130'500 fr., en application des principes rappelés-ci-dessus. L'appelante ayant perçu le double de cette somme au titre des acomptes versés par les intimés, elle sera condamnée à leur restituer un montant de 130'500 fr. (art. 62 CO), le solde lui étant acquis par compensation (art. 120 CO).

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors réformé en ce sens.

4. L'appelante, qui conclut à l'annulation du jugement entrepris dans son ensemble, sollicite implicitement l'annulation de ce jugement en tant qu'il l'a condamnée à payer aux intimés B_____ et C_____ la somme de 15'950 fr. plus intérêts (chiffre 2 du dispositif).

Elle n'expose cependant nullement en quoi le Tribunal aurait erré en considérant qu'elle était tenue de restituer les sommes destinées à financer des travaux supplémentaires dans le logement dont la vente n'est pas venue à chef (cf. art. 62 al. 2 et 109 al. 2 CO). Une compensation de cette dette avec la peine conventionnelle est par ailleurs exclue, le montant de ladite peine ne couvrant que les acomptes versés sur le prix de vente.

Partant, il ne sera pas entré en matière sur ce grief, faute de motivation explicite et suffisante (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

5. Sur appel joint, les intimés reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné le notaire intimée à leur restituer les acomptes du prix de vente versés, et ce conjointement et solidairement avec l'appelante.

Avant de se prononcer sur une éventuelle solidarité, il convient d'examiner si, comme les intimés B_____ et C_____ le soutiennent, la responsabilité de la notaire est engagée à leur égard.

5.1 Selon l'art. 11 de la loi genevoise sur le notariat du 25 novembre 1998 (LNot; RS GE E 6 05), le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence, soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1). Les actions civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du code des obligations (al. 2), qui s'applique ainsi à titre supplétif (ATF 126 III 370 consid. 3).

Les règles générales prévoient que la responsabilité d'un mandataire peut être engagée si quatre conditions cumulatives sont remplies, soit l'inexécution d'une obligation, une faute du débiteur (qui est présumée), un dommage et un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage (art. 97 al. 1, art. 398 CO).

Le mandataire est responsable d'une bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO). Selon l'art. 8 LNot, le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties. Celles-ci ont droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles.

Pour retenir un lien de causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi

conformément à la loi ou au contrat. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et il porte un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité (arrêt du Tribunal fédéral 4C.449/2004 du 9 mars 2005 consid. 4.1 et références citées).

5.2 En l'espèce, les intimés B_____ et C_____ reprochent pêle-mêle à la notaire de ne pas s'être assurée qu'ils avaient compris les termes de la promesse de vente qu'ils ont conclue, d'avoir inséré dans ladite promesse des clauses insolites, de ne pas avoir attiré leur attention sur l'échéance du 20 janvier 2010, de pas les avoir amenés à exercer leur droit d'emption et de ne pas avoir annoté ledit droit au Registre foncier.

5.2.1 Au cours de la procédure, les intimés B_____ et C_____ ont reconnu qu'avant de signer la promesse de vente litigieuse, ils avaient eu la possibilité de faire traduire cet acte dans une langue qu'ils comprenaient, soit en l'occurrence l'anglais, et qu'ils avaient pu poser diverses question à la notaire, qui leur avait répondu dans cette langue. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à la notaire d'avoir considéré que les intimés B_____ et C_____ étaient en mesure de comprendre la portée de l'acte qu'ils s'apprêtaient à conclure, notamment en ce qui concernait les échéances qui y étaient contenues, et les intimés échouent à démontrer que les explications fournies par celle-ci étaient insuffisantes.

Les intimés B_____ et C_____ ne démontrent pas non plus le caractère insolite, au regard de l'objet de la promesse de vente, des clauses qu'ils dénoncent, telles que celles prévoyant l'affectation des acomptes du prix de vente à un compte de construction à la disposition de la partie venderesse. Il en va de même de la clause pénale litigieuse, dont le caractère admissible en cas de vente d'un logement encore en construction peut en principe être retenu, comme l'instruction de la présente cause a permis de le vérifier. On ne voit dès lors pas en quoi la notaire aurait manqué à ses obligations en insérant de telles clauses dans la promesse de vente, étant observé que ladite notaire devait respecter les intérêts de toutes les parties au contrat et les termes de l'accord trouvé par celles-ci.

Il ressort certes de la procédure que le droit d'emption accordé aux intimés B_____ et C_____ n'était pas annoté au Registre foncier, ce qui n'est pas usuel lorsqu'un tel droit est accordé pour plus de trois mois. Il n'apparaît cependant pas qu'une telle annotation aurait en l'espèce permis aux intimés de sauvegarder leurs droits. Notamment, la venderesse n'a pas cédé l'immeuble litigieux à un tiers auquel seul un droit d'emption annoté aurait été opposable. Sauf accord contraire, l'annotation du droit d'emption des intimés n'aurait par ailleurs nullement changé la limitation de la validité dudit droit dans le temps et rien n'indique que les intimés B_____ et C_____ auraient pu exercer leur droit à temps si celui-ci

avait été annoté. Ainsi, à supposer que la notaire aurait manqué à ses obligations en ne prévoyant pas que le droit d'emption des intimés aurait dû être annoté, un tel manquement ne se trouverait pas en relation de causalité avec le préjudice aujourd'hui subi par les intimés B_____ et C_____.

5.2.2 Concernant le reproche selon lequel la notaire intimée n'aurait pas amené les intimés B_____ et C_____ à exercer leur droit d'emption dans le délai convenu, on relèvera que la notaire n'avait pas l'obligation d'inviter ses clients à exercer ledit droit, ni n'était tenue d'exercer celui-ci pour leur compte, avant d'être assurée que les intimés avaient obtenu le financement nécessaire à leur acquisition et en avaient versé le produit en ses mains, conformément aux termes de la promesse de vente. Dans le cas contraire, la notaire intimée risquait en effet d'engager sa responsabilité vis-à-vis de la partie venderesse, notamment si le droit d'emption était en définitive exercé par son biais sans que les intimés B_____ et C_____ ne puissent faire face à leurs engagements.

En l'occurrence, la notaire a demandé dès le 7 janvier 2010 aux intimés de lui communiquer la confirmation de la disponibilité de leur emprunt hypothécaire. Cette demande intervenait suffisamment tôt, étant rappelé que la finalisation de la vente était initialement fixée au 18 décembre 2009 et que les intimés B_____ et C_____, qui se sont plaints de ne pouvoir prendre possession de leur logement à cette échéance, auraient dû disposer des fonds nécessaires à cette date. Lesdits intimés n'ont cependant obtenu ces fonds que le 12 janvier 2010 et n'en ont informé la partie venderesse que le 18 janvier suivant, sans en informer spontanément la notaire. Le 19 janvier 2010, celle-ci pouvait encore cependant espérer obtenir le versement des fonds pour la signature prévue le lendemain si le crédit hypothécaire était effectivement prêt et si les intimés lui communiquaient sans délai les coordonnées de leur banque, comme elle en a fait la demande par courrier électronique ce jour-là. Les intimés ne lui ont cependant communiqué les coordonnées requises que le lendemain, soit le jour où la vente devait être finalisée. Or, il ressort de la procédure que la notaire ne pouvait alors plus obtenir le versement des fonds à temps, un tel versement n'étant en pratique pas susceptible d'intervenir dans la journée. L'intimée D_____ n'avait dès lors pas de raison de convier les parties à la signature de l'acte de vente ni d'inviter les intimés B_____ et C_____ à exercer leur droit d'emption. Il est vrai que le courriel de la notaire du 19 janvier 2010 ne comportait pas de mise en garde sur l'urgence de la situation. Le 17 janvier précédent, les intimés B_____ et C_____ avaient cependant eux-mêmes indiqué à la notaire que le temps pressait; celle-ci pouvait dès lors de bonne foi admettre que les intimés étaient au courant de l'urgence et de l'échéance qui leur était imposée, de sorte qu'on ne peut lui reprocher de n'avoir pas expressément attiré l'attention des intimés sur ces points.

On ne saurait au surplus reprocher à l'intimée D_____ de ne pas avoir proposé aux parties de prolonger cette échéance du 20 janvier 2010. S'il ressort de la

procédure qu'il incombe effectivement au notaire de formuler une telle proposition lorsqu'il apparaît qu'une échéance ne pourra pas être respectée, une éventuelle prolongation suppose néanmoins l'accord de toutes les parties concernées. Or, l'échéance initialement fixée au 18 décembre 2009 avait en l'espèce déjà été prolongée et une nouvelle prolongation paraissait exclue, en particulier du chef de l'appelante, puisque les intimés B_____ et C_____ avaient eux-mêmes indiqué à la notaire que cette dernière ne souhaitait plus leur vendre l'immeuble litigieux. L'intimée notaire n'a dès lors pas manqué à ses obligations en considérant qu'il n'y avait pas lieu de proposer une nouvelle prolongation dans ces conditions.

5.3 Faute de violation établie de ses obligations contractuelles et de lien de causalité entre son comportement et le préjudice financier subi par les intimés B_____ et C_____, sa responsabilité ne saurait être engagée à l'égard de ceux-ci.

Par substitution de motifs, le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il a débouté les intimés B_____ et C_____ de leurs conclusions à l'encontre de la notaire.

- 6. 6.1** Les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune au frais du procès. Il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

6.2.1 En l'espèce, le jugement entrepris sera réformé en tant qu'il a mis des frais judiciaires de première instance pour moitié à la charge de l'appelante et pour moitié à celle des intimés B_____ et C_____ (ch. 4 et 7 du dispositif). Au vu de l'issue du litige, ces frais – dont le montant de 25'590 fr. n'est pas contesté – seront mis pour les trois quarts à la charge des intimés B_____ et C_____ (19'200 fr.), qui succombent pour moitié contre l'appelante et intégralement contre la notaire intimée, et pour un quart à la charge de l'appelante (6'390 fr.), qui succombe partiellement contre les intimés B_____ et C_____. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'appelante sera condamnée à rembourser les sommes de 5'790 fr. aux intimés B_____ et C_____ et de 600 fr. à l'intimée notaire (art. 111 al. 2 CPC).

En applications des dispositions rappelés ci-dessus, l'appelante et les intimés B_____ et C_____ supporteront leurs propres dépens de première instance, de sorte que le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera également réformé. Ce jugement sera en revanche confirmé en tant qu'il a condamné les intimés

B_____ et C_____ à payer à l'intimée notaire la somme de 20'000 fr. à titre de dépens de première instance (ch. 8; cf. art. 85 RTFMC).

6.2.2 Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 13'296 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) seront mis pour moitié à la charge de l'appelante, qui obtient partiellement gain de cause, et pour moitié à la charge des intimés B_____ et C_____, qui succombent dans la même mesure (art. 106 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de l'appel joint, arrêtés à 12'530 fr. selon les mêmes dispositions, seront mis à la charge des intimés B_____ et C_____, qui succombent entièrement dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec les avances versés par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC) et les intimés B_____ et C_____ seront condamnés à restituer à l'appelante la somme de 6'648 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante et les intimés B_____ et C_____ supporteront leurs propres dépens relatifs à l'appel principal (art. 106 al. 2 CPC) et lesdits intimés seront condamné à payer à l'intimée D_____ la somme de 6'700 fr. à titre de dépens d'appel joint (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

7. Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. b LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/5282/2015 rendu le 8 mai 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9403/2013-20.

Déclare recevable l'appel joint formé par B_____ et C_____ contre les chiffres 3, 7, 8 et 9 du dispositif de ce même jugement.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 4, 5 et 7 du dispositif du jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne A_____ à payer à B_____ et C_____ la somme de 130'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 juillet 2013.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 25'590 fr., les met à la charge de B_____ et C_____ à hauteur de 19'200 fr. et de A_____ à hauteur de 6'390 fr. et compense le montant de ces frais avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à payer les sommes de 5'790 fr. à B_____ et C_____ et de 600 fr. à D_____ à titre de restitution de leurs avances de frais.

Dit que A_____, B_____ et C_____ supportent leurs propres dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 25'826 fr., les met à la charge de B_____ et C_____ à hauteur de 19'178 fr. et de A_____ à hauteur de 6'648 fr. et compense le montant de ces frais avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à payer à A_____ la somme de 6'648 fr. à titre de restitution d'avance de frais.

Dit que A_____, B_____ et C_____ supportent leurs propres dépens d'appel.

Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à payer à D_____ la somme de 6'700 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.