

**Arrêt N° 104/17 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du dix-sept mai deux mille dix-sept**

Numéro 42412 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**La société A) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...),  
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE  
de Luxembourg du 22 mai 2015,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**et :**

**B)**, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 6 septembre 2012, la société A) S.à.r.l. a fait donner assignation à B) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, notamment pour voir dire que B) a résilié le compromis de vente conclu entre parties le 16 août 2008 de manière abusive et pour la voir condamner à payer à la société A) S.À R.L. la somme de 45.540 euros à titre de clause pénale.

Par jugement du 25 février 2015, le tribunal a dit que le compromis de vente du 16 août 2008 a été conclu sous conditions purement potestatives, l'a déclaré nul et a rejeté la demande de la société A) S.À R.L. en paiement de la clause pénale. Il a déclaré non fondée la demande reconventionnelle de B) pour procédure abusive et vexatoire Il a rejeté la demande de la société A) S.À R.L. en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné la société A) S.À R.L. à payer à B) une indemnité de procédure de 750 euros.

Par exploit d'huissier du 22 mai 2015, la société A) S.À R.L. a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification. Elle soutient que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu que le compromis de vente du 16 août 2008 est nul pour avoir été conclu sous conditions purement potestatives. Les conditions suspensives contenues dans le compromis conclu entre parties ne dépendraient pas de la volonté de la société A) S.À R.L. et la renonciation à ces conditions par la société A) S.À R.L. ne saurait être considérée comme un acte portant préjudice au vendeur. Par ailleurs, même si le compromis de vente a été conclu sous conditions potestatives, il n'en resterait pas moins valable, alors que seules les clauses potestatives seraient à considérer comme nulles. B), en résiliant le compromis de vente, alors qu'elle avait été convoquée endéans la durée de validité du contrat pour passer l'acte, se serait constituée en faute et serait redevable de l'indemnité forfaitaire de 45.540 euros convenu entre parties. L'appelante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement déféré, en ce qu'il a été jugé que le compromis de vente du 16 août 2008 est nul pour avoir été conclu sous conditions purement potestatives. Elle soutient que les conditions suspensives ont été insérées dans le compromis de vente dans l'intérêt des deux parties et que leur réalisation était déterminante de la volonté des deux parties de contracter, de sorte que la société A) S.À R.L. ne pouvait pas de son seul chef décider de renoncer à la réalisation de ces conditions, sans porter préjudice à l'intimée. Toutes les clauses du compromis, dont celle relative à l'obligation pour la société A) S.À R.L. de construire une maison de jardin, une clôture et de planter des thuyas, seraient liées et participeraient ensemble de l'équilibre contractuel. Le fait de prévoir que la société A) S.À R.L. peut renoncer aux conditions suspensives reviendrait à abandonner la décision de conclure la vente à l'arbitraire de l'appelante et créerait un déséquilibre des forces économiques en présence. Contrairement aux affirmations de l'appelante, le risque d'arbitraire ne serait pas exclu et la société A) S.À R.L. n'aurait pas dû consentir à un sacrifice pour permettre à la vente de se réaliser. En ordre subsidiaire, l'intimée soutient encore que les conditions suspensives sont en elles-mêmes potestatives, alors que leur réalisation était laissée au

bon vouloir de l'appelante. B) demande la confirmation du jugement déféré en ce que les juges de première instance ont constaté la nullité du compromis de vente et la nullité de la clause pénale. Si la clause pénale devait être appliquée, l'intimée demande sa réduction à de plus justes proportions.

Si la Cour devait considérer que le compromis de vente n'a pas été conclu sous des conditions potestatives et qu'il n'encourt pas de ce chef la nullité, B) forme appel incident et demande à la Cour de voir constater la nullité du compromis de vente pour vice du consentement, sinon constater que les conditions suspensives n'ont pas été réalisées et que par conséquent la vente n'est pas valable et le refus de signer l'acte notarié de vente justifié. A titre subsidiaire, B) demande encore la condamnation de la société A) S.À R.L. à lui payer le montant de 45.540 euros à titre de clause pénale, en raison du manquement à ses obligations contractuelles, sinon la résolution judiciaire du compromis de vente en raison de la gravité de ces manquements. En tout état de cause elle demande la condamnation de la société A) S.À R.L. à lui payer une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire. L'intimée sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

L'appelante réplique que par application du contrat liant les parties, elle était en droit de renoncer au bénéfice des conditions suspensives, ce d'autant plus que la partie au profit de laquelle une condition suspensive a été stipulée peut toujours valablement y renoncer. La possibilité pour l'acquéreur de renoncer aux conditions suspensives ne créerait pas de déséquilibre entre parties puisque le but de renoncer à ces conditions serait de permettre la vente. L'appelante soutient encore que la construction d'une maison de jardin prévue au compromis de vente ne constitue ni une condition suspensive de la vente, ni la cause d'une autre condition suspensive, et encore moins une condition potestative.

Quant à l'appel incident, la société A) S.À R.L. soutient que c'est à bon droit que les juges de première instance n'ont pas fait droit aux revendications de B) et n'ont pas retenu la nullité du compromis pour vices du consentement.

#### *Appréciation de la Cour*

##### - L'appel principal

En date du 16 août 2008, B) et la société A) S.À R.L. ont signé un compromis de vente portant sur un terrain sis à (...) au prix de 151.800 euros. Le compromis stipule sous l'intitulé « conditions suspensives » que : « La présente vente est seulement valable sous réserve que :

1. Un institut financier a donné son accord en vue d'octroyer un crédit permettant le financement de ce terrain. La validité définitive du présent contrat et son entrée en vigueur dépendent de l'accord par écrit de cet institut.
2. Tous les terrains, entre-autres ceux situés à l'arrière des maisons 5, 7, 9 et 11 (...) à (...), ainsi que la maison et le terrain appartenant à Mr et Mme C) se situant dans la rue (...), inscrite au cadastre sous le N° ...,

nécessaires à la réalisation du lotissement en question peuvent être acquis.

3. Le branchement à la canalisation ainsi que les gaines techniques peuvent être réalisés en traversant le terrain de Monsieur D), inscrite au cadastre sous le N°..., vers la route de ....

4. Le plan d'aménagement PAP à présenter par l'acquéreur ait été définitivement approuvé par le Conseil Communal ainsi que par le Ministère de l'Intérieur, conformément à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. »

Sous l'intitulé « autres clauses », le compromis renseigne qu'« il est loisible à la partie acquéreuse de renoncer à une ou plusieurs clauses suspensives ci-dessus et donc de signer l'acte ».

Suivant courrier daté du 4 août 2011, le notaire ... a informé B) que la condition suspensive n°1, relative à l'accord d'un financement est remplie et que la société A) S.À R.L. entend renoncer aux autres conditions suspensives, telles que stipulées au compromis conclu entre parties. Par le même courrier B) a été convoquée à la réception de l'acte notarié.

Afin que la renonciation à une condition suspensive soit de quelque effet, il faut qu'elle soit valable et qu'elle intervienne en temps utile.

Une partie ne peut valablement renoncer à une condition suspensive que pour autant qu'elle ait été stipulée dans son intérêt exclusif.

Il convient partant d'analyser les différentes clauses insérées au compromis de vente conclu entre parties.

A cet égard, la Cour relève d'emblée que l'ajout manuscrit à la fin du compromis renseignant que « *l'acquéreur a droit à une maison de jardin dans les limites des mesures autorisées + une ligne de thuyas + clôture* » n'est, abstraction faite de sa formulation ambiguë, pas à analyser comme une condition suspensive, mais comme un engagement de réaliser ces travaux une fois la vente conclue. Cette conclusion s'impose non seulement au vu de la nature de l'engagement, mais encore du fait que la mention y relative ne figure pas sous l'intitulé « clauses suspensives », mais a été ajoutée à la main en bas du contrat.

La condition n°1 relative à l'accord d'un financement ayant, d'après les termes du courrier du notaire ... du 4 août 2011 été remplie, et la renonciation de la société A) S.À R.L. n'ayant visé que les clauses n°2 à n°4, l'analyse se limite à ces trois clauses.

La Cour constate que s'il y a lieu d'admettre que les clauses n° 3 et n° 4 relatives à la possibilité de réaliser le branchement à la canalisation et les gaines techniques en traversant un des terrains avoisinants, ainsi qu'à l'approbation du plan d'aménagement PAP par le conseil communal et par le Ministère de l'Intérieur ont été insérées dans l'intérêt exclusif de la partie acquéreuse, étant donné qu'elles avaient pour finalité de faciliter la réalisation du projet de lotissement tel que prévu par l'acquéreuse et que cette dernière a valablement pu y renoncer, il en est autrement en ce qui concerne la clause n°2 énonçant que la vente est seulement valable si tous les terrains avoisinants celui de B), nécessaires à la réalisation du

lotissement en question, peuvent être acquis. De l'avis de la Cour cette clause a été stipulée dans l'intérêt des deux parties, étant donné qu'il résulte des éléments de la cause que le terrain appartenant à B) est enclavé par les terrains visés par la clause n°2, de sorte qu'il ne peut y avoir d'accès direct sur ce terrain sans traverser les terrains avoisinants et qu'en conséquence le défaut d'acquisition par la société A) S.À R.L. des terrains en cause, expose B) au risque de devoir consentir une servitude de passage sur son terrain. En effet, si l'achat ou la vente d'un terrain enclavé n'est pas interdit par la loi, l'article 682 du Code civil dispose que le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins. En cas d'enclave, par suite d'aliénation partielle d'un immeuble, le vendeur qui, aux termes de l'article 1615 du code civil est tenu de délivrer la chose avec tous ses accessoires, assume tacitement l'obligation de fournir à l'acquéreur, à travers la partie dont il reste propriétaire, un passage pour l'exploitation de la partie cédée. Lorsque l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite de vente, le passage nécessaire aux portions désormais enclavées doit être réclamé sur les portions du même fonds accédant à la voie publique.

Il s'ensuit que la société A) S.À R.L. ne peut pas renoncer à la condition en cause, sauf accord du vendeur et que la faculté de renonciation stipulée au compromis de vente, au profit de la seule partie acquéreuse, imprime au contrat conclu entre parties un caractère potestatif, en ce que par ce mécanisme l'exécution de la convention dépend de la seule volonté de la partie acquéreuse, qui peut décider de manière discrétionnaire de signer l'acte. La clause crée manifestement un déséquilibre des forces économiques en présence et permet au débiteur de tenir le créancier à sa merci. En effet, bien que la faculté de renonciation prévue au compromis n'ait pas permis à la partie acquéreuse d'échapper à la vente, ce mécanisme aboutit néanmoins à contraindre le vendeur à signer un acte de vente dans des conditions défavorables et différentes de celles initialement prévues par les parties, la commune intention des parties ayant été aux termes du compromis conclu, la vente de B) à la société A) S.À R.L. d'un terrain en vue de la réalisation par cette dernière d'un lotissement et non pas la vente d'un terrain enclavé, exposant la partie venderesse au risque de devoir consentir une servitude de passage.

Conformément à l'article 1174 du Code civil, toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige, une telle condition contredisant l'idée même d'engagement. Tel que retenu à juste titre par les juges de première instance, c'est l'obligation elle-même que le code annule et non la seule condition. L'article 1174 du Code civil s'applique par ailleurs indifféremment aux contrats unilatéraux et aux contrats synallagmatiques.

Le jugement déferé est dès lors à confirmer en ce qu'il a déclaré nul le compromis de vente du 16 août 2008 et a retenu que la nullité de l'obligation principale entraîne, conformément à l'article 1227 du Code civil, celle de la cause pénale.

Le jugement est partant encore à confirmer en ce que la demande de la société A) S.À R.L. en paiement de la clause pénale a été rejetée.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé.

- L'appel incident

Au vu du caractère non fondé de l'appel principal, l'appel incident de B) n'est à analyser qu'en ce qu'il se rapporte à la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La Cour constate que c'est à juste titre et par une motivation qu'elle adopte, que les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande afférente de B), les éléments du dossier ne permettant pas de conclure que la société A) S.À R.L. a agi de mauvaise foi ou a commis une faute.

L'appel incident de B) n'est partant pas fondé à cet égard.

La demande de B) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est encore à déclarer non fondée en ce qu'elle se rapporte à l'instance d'appel, l'exercice de cette voie de recours ne saurait être qualifié d'erreur grossière confinant au dol dans le chef de l'appelante et qu'il n'est pas établi que celle-ci aurait agi par malice ou de mauvaise foi.

- Les indemnités de procédure

L'appelante, succombant dans son recours et devant supporter l'intégralité des frais et dépens de l'instance, ne peut pas prétendre au bénéfice de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En revanche, il serait inéquitable de laisser entièrement à charge de B) les frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer au titre d'honoraires d'avocat pour se défendre en deux instances, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'une indemnité de procédure de 750 euros lui a été allouée pour la première instance, ce montant ayant été correctement évalué par les premiers juges, et il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

**Par ces motifs :**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

**confirme** le jugement entrepris ;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée A) S.À R.L. en octroi d'une indemnité de procédure dans le cadre de la présente instance ;

condamne la société à responsabilité limitée A) S.À R.L. à payer à B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée A) S.À R.L. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER affirmant en avoir fait l'avance.