

Arrêt civil.

Audience publique du trente et un janvier deux mille sept.

Numéro 19272 du rôle.

Composition:

Léa MOUSEL, président de chambre;

Françoise MANGEOT, conseiller ;

Aloyse WEIRICH, conseiller ;

Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

A.), gérant de société, demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Rita Herber d'Esch-sur-Alzette en date du 9 mai 1996,

comparant par Maître Albert Wildgen, avocat à Luxembourg,

e t :

B.), ingénieur industriel, demeurant à (...), reprenant également l'instance introduite contre feu C.), décédé le (...), suivant acte d'avocat à avocat en date du 22 septembre 2006,

intimé aux fins du susdit exploit Rita Herber,

comparant par Maître Gaston Vogel, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Rétroactes

C.) et B.) ont, suivant compromis de vente signé à Ettelbruck le 12 juillet 1991, vendu à A.) les immeubles d'une contenance de respectivement 02,55 ares et 02,06 ares, inscrits au cadastre de la commune de (...), section de (...) sous les numéros (...) et (...). Le prix de vente s'élevait à 4.000.000.- francs. Il était, néanmoins, prévu qu'il n'était pas payable en espèces, mais que les vendeurs devaient obtenir un appartement dans l'immeuble en copropriété que l'acquéreur se proposait d'ériger sur le terrain acheté. Les parties avaient inséré les clauses suivantes dans leur contrat :

« 6. Le présent compromis de vente ne viendra définitif et par conséquent ne liera les parties qu'à la condition que l'acquéreur se verra accorder l'autorisation de construire un immeuble en copropriété.

7. Le présent compromis de vente ne lie les parties que pendant le délai de cinq (5) mois à partir d'aujourd'hui ».

L'entrée en jouissance devait se produire après la signature de l'acte notarié, lequel était, aux termes de la clause 3 du même contrat, à recevoir « *par Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, au plus tard fin décembre 1991* ».

A.) n'a que le 30 avril 1993 obtenu l'autorisation de construire visée. **C.)** et **B.)** ont, par acte du notaire Gérard LECUIT du 2 juillet 1993 vendu les immeubles en question à la société à responsabilité limitée Résidence um Rouden Eck pour un prix de 4.900.000.- francs.

A.) a, par exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette du 30 mars 1995, fait donner assignation à **C.)** et à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente signé entre parties en date du 12 juillet 1991 sur fondement de l'article 1184 du code civil et de les entendre condamner à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 10.000.000.- francs, avec les intérêts légaux à partir du jour de cette demande en justice jusqu'à solde.

Dans l'acte introductif de première instance, **A.)** faisait valoir à l'appui de ses prétentions qu'il avait, suivant compromis de vente conclu sous condition suspensive et signé le 13 juillet 1991, acquis au prix de 4.000.000.-francs, payable le jour de la signature de l'acte notarié – qui devait avoir lieu au plus le 31 décembre 1991 (pour les dates cf. assignation) –, un terrain inscrit au cadastre de la commune de (...) sous les numéros (...) et (...). L'échéance du 31 décembre 1991 aurait été tacitement prorogée, alors que les démarches nécessaires pour obtenir l'autorisation de construire se seraient avérées plus longues que prévues. L'acquéreur qui mentionnait que toutes les démarches avaient été effectuées en présence des vendeurs et avec leur aide, reprochait à ces derniers d'avoir, en violation du compromis de vente, vendu leur terrain à un tiers.

A.) relevait, en renvoyant aux indications du compromis, qu'il projetait la construction d'un immeuble en copropriété sur le terrain en question. Il soutenait avoir engagé des frais d'architecte de 2.000.000.- francs ainsi que des frais d'expertise – constats contradictoires des lieux avant travaux – de 500.000.- francs et demandait réparation de ce dommage ainsi que du préjudice résultant de la perte d'une chance de réaliser des bénéfices commerciaux lors de la vente des appartements faisant partie de l'immeuble résidentiel prévu.

A.) précisait qu'une première demande en indemnisation de sa part, introduite par exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-

Alzette du 21 juillet 1993, avait été déclarée irrecevable par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 10 mars 1995, au motif qu'il avait omis de solliciter au préalable la résolution judiciaire dudit compromis de vente, conformément à l'article 1184 du code civil.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 24 janvier 1996, déclaré recevable, mais non fondée la demande introduite le 30 mars 1995 par **A.**).

Les juges du premier degré ont, après avoir écarté les moyens d'irrecevabilité de la demande soulevés par **C.)** et **B.)**), motivé comme suit leur décision de rejet au fond : « **C.)** et **B.)** soutiennent que le compromis du 12 juillet 1991 serait dénué de toute force obligatoire du fait des articles 6 et 7. Ces articles stipulent comme suit.... (citation)

C.) et **B.)** soutiennent sur base de ces deux stipulations que le compromis n'aurait pu sortir ses effets définitifs que dans la mesure où **A.)** se serait vu accorder une autorisation de construire avant le 12 décembre 1991. Dans la mesure où cette condition ne se serait pas réalisée, ils ne sauraient plus être tenus à une quelconque obligation contractuelle.

A.) de son côté dissocie les deux stipulations et fait valoir qu'elles devraient être appliquées séparément. Ainsi, la condition suspensive de l'article 6 se serait réalisée par l'octroi de l'autorisation de construire en date du 20 avril 1993. De l'autre côté, le terme stipulé à l'article 7 aurait été prorogé d'un commun accord des parties au-delà du 12 décembre 1991 en raison de la considération que le délai de 5 mois aurait été trop court pour obtenir l'autorisation de construire.

Par cette considération, il met cependant à néant son argumentation tenant à voir considérer les deux stipulations indépendamment l'une de l'autre. Il admet en effet que le délai de 5 mois avait été stipulé en vue d'obtenir l'autorisation de construire. De l'avis du tribunal, cette interprétation consistant à retenir que les articles 6 et 7 précités ont été stipulés non pas individuellement chacun pour soi mais de façon indissociable de façon à ce que la condition stipulée à l'article 6 devait se réaliser endéans le délai stipulé à l'article 7 correspond à la volonté réelle des parties telle qu'elle se dégage de ce compromis. Il s'agit, en effet, dans son ensemble d'une condition suspensive telle que régie par les articles 1181 et 1182 du code civil, le délai endéans duquel doit se réaliser un certain événement, dont dépend la prise d'effet du contrat, pouvant être librement stipulé par les parties.

Or, force est de constater que la condition stipulée (octroi d'une autorisation de construire) ne s'est pas réalisée, de l'aveu même de **A.**), avant le 12 décembre 1991.

Par ailleurs, il ne résulte pas des éléments du dossier, tel que le fait plaider A.), qu'il aurait entrepris des démarches en vue de l'obtention de l'autorisation de construire ou de la construction de l'immeuble postérieurement au 12 décembre 1991, de concert avec C.) et B.), ou simplement de leur accord ou à leur connaissance. En présence des contestations formulées par les défendeurs à cet égard, le tribunal estime inopportun de procéder à une comparution personnelle des parties, celle-ci n'étant pas de nature à apporter d'éléments nouveaux aux débats ».

A.) a, par exploit de l'huissier de justice Rita HERBER d'Esch-sur-Alzette du 9 mai 1996, relevé appel de ce jugement, qui d'après les éléments du dossier, n'avait pas fait l'objet d'une signification.

Il y reproche d'abord aux juges du premier degré de ne pas avoir accueilli sa demande en résolution du compromis de vente du 12 juillet 1991, de ne pas avoir admis qu'il y avait eu prolongation tacite du terme fixé audit compromis de vente, de ne pas avoir retenu que les démarches en vue de l'obtention de l'autorisation de construire ou de la construction de l'immeuble postérieurement au 12 décembre 1991 avaient eu lieu de concert avec les intimés et d'avoir rejeté sa demande ayant pour objet de recueillir l'aveu des intimés lors d'une comparution personnelle des parties.

L'appelant critique, ensuite, le tribunal pour avoir omis de toiser sa demande subsidiaire, basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Ses prétentions sont énoncées comme suit au dispositif de l'acte d'appel :

« dire que l'appel est recevable en la forme et justifié quant au fond ;

Partant réformer le jugement no 84/96 (Ière section) rendu en date du 24 janvier 1996 ;

voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente signé entre parties en date du 12 juillet 1991 sur base de l'article 1184 du code civil ;

donner acte à la partie appelante qu'elle offre de prouver par aveu des parties intimées à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties que :

"1. les parties au compromis de vente signé le 12 juillet 1991 et relatif à un terrain inscrit au cadastre de la commune de (...) sous les numéros (...) et (...), conscientes de la trop grande brièveté du terme y fixé, ont entendu, entre la prédite date de signature et la date du 28 juin 1993, date de la demande en annulation de l'autorisation de construire délivrée, proroger ce délai et partant renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai ;

2. les parties défenderesses étaient au courant que la demanderesse a pendant deux ans après la signature du compromis de vente effectué, par l'intermédiaire de la s.à r.l. AGNES CONSTRUCTIONS, les démarches nécessaires à l'obtention d'une autorisation de construire ;

3. les parties défenderesses étaient au courant qu'en date du 6 novembre 1992, soit près d'un an après le terme fixé au compromis de vente, un constat contradictoire des lieux a été effectué entre parties par le cabinet d'expertises Pitt CHRISTNACH ;

4. les parties défenderesses étaient au courant qu'en date du 18 mai 1993, la s.à r.l.,

AGNES CONSTRUCTIONS fit paraître dans le Luxemburger Wort une annonce de vente en l'état futur d'achèvement de surfaces commerciales d'appartements et dépendances, sur le terrain dont le compromis de vente fait l'objet ;

5. le 20 avril 1993, date de délivrance de l'autorisation de construire relative au prèdit terrain, les parties étaient toujours en contact pour la vente du terrain et étaient toujours d'accord à voir proroger le terme fixé au compromis de vente ;

6. en date du 19 mai 1993, un entretien téléphonique a eu lieu entre les parties relativement au compromis de vente dans lequel il fut question du prix de vente."

déclarer cette offre de preuve recevable, pertinente et concluante, partant l'admettre ;

les parties intimées s'entendre condamner à payer à la partie requérante du chef des causes sus-énoncées la somme de 10.000.000.- francs à titre de dommages et intérêts ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, principalement sur base de leur responsabilité contractuelle pour violation dudit compromis de vente, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ;

les parties s'entendre condamner à payer à la partie appelante une indemnité de 50.000.- francs en application de l'article 131-1 du code de procédure civile ;

voir condamner les parties intimées à tous les frais et dépens des différentes instances ;.... »

La cour d'appel a, par arrêt du 10 décembre 1997, déclaré l'appel de A.) recevable et fondé, réformé le jugement de première instance et prononcé la résolution du compromis de vente signé entre parties le 12 juillet 1991, dit fondée en son principe la demande en dommages et intérêts de A.) et confié, avant tout autre progrès en cause, à l'architecte Michel DECKER, la mission d'expertise « de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé d'évaluer le préjudice

subi par A.) par suite de la rupture du compromis de vente conclu le 12 juillet 1991 avec C.) et B.) », réservé les frais et la demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile et fixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

La cour d'appel a, sur fondement des attestations testimoniales produites par l'appelant, admis que « B.) tant que C.) étaient au courant du fait que A.) faisait des démarches en vue de la construction des immeubles en question au-delà de la date fixée dans le compromis de vente du 12 juillet 1991. On peut déduire de leur attitude consistant d'une part dans le chef de B.) dans le fait d'assister en 1992 aux réunions avec le bourgmestre en vue de l'obtention du permis de construire et pour C.) et B.) dans leur démarche pour choisir un appartement en avril 1993, que le terme fixé au compromis de vente a été tacitement prolongé d'un commun accord des parties. Il s'ensuit que les intimés ont rompu fautivement leur engagement en vendant les immeubles à un tiers.... »

La cour d'appel a, après l'exécution de la susdite mesure d'instruction, dans son arrêt du 12 mai 1997, rejeté l'offre de preuve par complément d'expertise formulée par les intimés, a condamné C.) et B.) à payer à A.) la somme de 12.961.783.- francs avec les intérêts à partir de la demande en justice, 30 mars 1995, jusqu'à solde, a dit non fondée la demande de A.) basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile, a condamné les intimés à tous les frais et dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise, et a ordonné la distraction desdits frais et dépens au profit de Maître Albert WILDGEN.

La Cour de cassation a, par arrêt du 29 juin 2000, cassé et annulé les arrêts rendus sous le numéro 19.272 le 10 décembre 1997 et le 12 mai 1999 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, déclaré nuls et de nul effet lesdites décisions judiciaires et les actes qui s'en sont suivis et remis les parties au même état où elles se sont trouvées avant les arrêts cassés, et, pour être fait droit, les a renvoyées devant la Cour d'appel, autrement composée ; a rejeté la demande en indemnité de procédure, a condamné A.) aux frais tant de l'instance en cassation que des décisions annulées.

La décision de cassation est motivée comme suit « Vu l'article 1176 du code civil ; Attendu qu'en déduisant de faits postérieurs à l'expiration du terme convenu au compromis de vente que le terme a été tacitement prorogé d'un commun accord des parties sans rechercher si avant le terme fixé les parties étaient d'accord à proroger ledit terme, les juges du fond ont mis la Cour de cassation dans l'impossibilité d'exercer son contrôle quant au respect de l'article 1176 du code civil ; que l'arrêt du 10 décembre 1997 servant de fondement à celui du 12 mai 1999 manque ainsi de base légale »

L'appelant continue à se prévaloir à titre principal d'une violation par les acheteurs du ci-dessus compromis de vente, dûment prorogé. Il leur reproche, à titre subsidiaire, d'avoir agi en méconnaissance des obligations contractuelles découlant de la nouvelle convention qui se serait formée entre parties après que la première fut venue à échéance. L'appelant fait, enfin, grief aux intimés d'avoir engagé leur responsabilité délictuelle à son égard en rompant de manière intempestive des pourparlers qui étaient sur le point d'aboutir à la conclusion d'un acte de vente notarié.

Il réclame, selon le dernier état de la procédure (cf. dispositif des conclusions du 24 août 2006, non modifié par la suite), des dommages et intérêts d'un import de 301.261,73.-€, avec les intérêts légaux à partir du préjudice, sinon avec les intérêts tels que prévus par la loi du 18 avril 2004, le taux d'intérêt devant être majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois courant à partir de la signification de l'arrêt à intervenir. Il requiert, en outre, la capitalisation des intérêts, en application de l'article 1154 du code civil, dans la mesure où il s'agit d'intérêts échus depuis plus d'un an. S'agissant du préjudice, il demande à titre principal à la cour d'appel de dire que le rapport de l'expert Michel DECKER du 7 septembre 1998 est valable et fait partie des débats, en ordre subsidiaire, il demande acte qu'il se prévaut du contenu de ce rapport d'expertise qu'il reprend à son compte. En ordre plus subsidiaire, il conclut à l'institution d'une expertise aux fins d'évaluer le dommage subi suite à la rupture par C.) et B.) du compromis de vente du 12 juillet 1991.

Il est à remarquer qu'il avait auparavant, mais postérieurement au susdit arrêt de la Cour de cassation, encore requis dans le cadre de ses demandes principale et subsidiaire basées sur la responsabilité contractuelle « *l'annulation de la vente passée au mépris des droits de Monsieur A.)* ». Une renonciation à ces prétentions n'est pas établie.

B.) a, par acte notifié le 2 octobre 2006 à A.), déclaré reprendre la présente instance d'appel pour autant qu'elle était dirigée contre C.), décédé ab intestat le (...).

Il convient de lui en donner acte. B.) est suivant acte de notoriété dressé le 6 septembre 2005 par Maître Tom Metzler, notaire, seul héritier des biens de feu C.), son père.

L'intimé s'oppose aux prétentions de l'appelant, il conclut à l'absence de fondement de la demande principale présentée par A.) et à l'irrecevabilité des demandes subsidiaires. Il conteste, par ailleurs l'existence d'un préjudice personnel dans le chef de A.) et soutient que ce dernier ne saurait baser ses revendications indemnitaires sur un rapport d'expertise nul – conséquence de l'arrêt de la Cour de cassation du 29 juin 2000 –.

Quant à la responsabilité contractuelle.

Les prétentions émises de ce chef par **A.)** donnent, abstraction faite de la considération qu'il s'avère difficilement concevable à quel titre **A.)** pourrait, notamment sans mettre en cause le tiers concerné, prospérer dans sa demande récente visant à l'annulation du contrat de vente conclu par **C.)** et **B.)** avec ce tiers, lieu aux développements ci-après.

Quant à la demande principale.

A.) rappelle qu'il a le 12 juillet 1991 signé avec **C.)** et **B.)** un compromis de vente ayant pour objet le terrain ci-dessus désigné et que cette convention avait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'une autorisation de construire. Le délai prévu n'aurait pas pu être respecté, alors que les démarches à effectuer en vue de l'obtention de l'autorisation de construire – qui auraient d'ailleurs été toutes réalisées au vu et au su des vendeurs – se seraient avérées plus longues que prévues. Il reproche aux vendeurs d'avoir laissé sans suite la sommation qu'il leur a fait adresser de passer acte par-devant le notaire Alex WEBER et préféré vendre leur terrain à un tiers, ceci en violation dudit compromis.

L'appelant prétend qu'il résulterait des éléments de la cause que les parties contractantes auraient, dès avant le 12 décembre 1991, clairement manifesté leur volonté de proroger le terme du compromis. L'attitude adoptée par les parties postérieurement au 12 décembre 1991 pourrait se révéler instructive à ce sujet.

A.) soutient qu'il lui serait, contrairement aux allégations de l'intimé qui aurait d'ailleurs renoncé à se prévaloir de la disposition de l'article 1341 du code civil, possible de rapporter la preuve de la prorogation du terme visé par aveu ou par témoins. Il renvoie, à l'appui de ses prétentions, aux attestations testimoniales par lui produites en cause et notamment aux indications fournies par Pit CHRISTNACH. L'appelant relève encore spécialement dans ses conclusions du 27 août 2004 que l'architecte en charge du dossier aurait, au début du mois de décembre 1991, présenté à la commune une demande de principe en obtention d'un permis de construire, que conformément au désir de la commune une levée cadastrale aurait eu lieu le 17 janvier 1992 – à laquelle entre autres **B.)** aurait assisté –, que l'origine de cette levée cadastrale serait nécessairement antérieure au terme du compromis.

Il a dans des conclusions ultérieures du 24 avril 2006 encore mentionné que la société à responsabilité AGNES CONSTRUCTIONS avait, en exécution de l'obligation contractée à l'article 4.03 du contrat d'architecte conclu au mois de janvier 1992 avec la société à responsabilité limitée GAUL, remis à cette dernière différents documents et qu'elle nécessitait à cet effet le concours de **C.)** et **B.)**.

A.) mentionne, en outre, que la conclusion de contrats entre d'une part respectivement **C.)** et **B.)** ainsi que la société à responsabilité limitée GAUL et d'autre part la société à responsabilité limitée Résidence um

Rouden Eck serait le résultat d'une coïncidence extraordinaire si les vendeurs et la société à responsabilité limitée GAUL ne se connaissaient pas.

L'intimé conteste le bien-fondé des prétentions de la partie adverse et souligne qu'elles manqueraient à être établies.

Il conclut à l'irrecevabilité de la preuve testimoniale et de celle par voie de comparution personnelle des parties en application de l'article 1341 du code civil. Cet article qui interdirait de manière générale de prouver par témoignages ou présomptions les modifications que l'on prétendrait avoir apportées à l'acte juridique postérieurement à la rédaction de l'écrit s'imposerait au juge – sauf renonciation expresse des parties –. Le moyen pourrait être soulevé à toute hauteur de la procédure devant les juges du fond et l'appelant reprocherait à tort à l'intimé de l'avoir invoqué tardivement.

B.) soutient, pour le surplus, que les attestations testimoniales visées seraient dépourvues de pertinence pour concerner des faits tous postérieurs au 12 décembre 1991,

Il fait exposer que les juges du premier degré ont, constaté que « *les parties en plus de la condition suspensive (obtention de l'autorisation de construire) avaient stipulé un terme extinctif pour sa réalisation (5 mois à compter du 12.07.1991, partant le 12.12.1991)....qu'à la date du 12.12.1991, A.) n'avait pas en sa possession de permis de construire* » et il en déduit qu'à la date du 12 décembre 1991, et en application de l'article 1176 du code civil, la condition était défaillie de sorte que le compromis était devenu caduc ; que **A.)** ne soumet à la cour d'appel aucun élément duquel résulterait qu'avant la fin du contrat, les parties auraient prorogé le terme initialement convenu ; que les seuls éléments soumis à la cour d'appel concernent la période postérieure au 12 décembre 1991 et ne peuvent en tant que tels faire revivre le contrat initial définitivement éteint à l'arrivée de son terme, que notamment les relations entre les sociétés AGNES CONSTRUCTIONS et GAUL lui sont étrangères.

Compte tenu des positions opposées des parties, il estime, enfin, inutile le recours à la comparution personnelle des parties.

Il convient d'abord de relever que les juges du premier degré ont, par un examen correct des clauses du contrat du 12 juillet 1991, été amenés à décider que le compromis de vente du 12 juillet 1991 avait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par **A.)** d'une autorisation de construire antérieurement au 12 décembre 1991. Ils ont, encore, à raison, retenu que cette condition ne s'était pas réalisée à la date prévue. Cette décision ne semble d'ailleurs actuellement plus remise en cause par l'appelant, qui, à titre principal, allègue qu'il y aurait eu violation par **C.)** et **B.)** de ce compromis dûment prorogé avant l'arrivée de son terme.

S'agissant en l'occurrence d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, l'article 1176 du code civil précise que la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. La défaillance de la condition suspensive dans le délai prévu empêche l'obligation de prendre naissance, les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. Une condition qui a fait défaut ne peut plus revivre pour être utilement accomplie. Il convient de mentionner pour être complet, quoique cet argument n'ait pas été exposé dans ce contexte, mais uniquement dans le cadre de la demande subsidiaire de **A.**), basée sur la responsabilité contractuelle de **B.**), qu'il n'est nullement évident au regard des éléments de la cause que la clause en question ait été insérée dans le contrat dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur de sorte que ce dernier pourrait seul se plaindre de sa défaillance. La condition d'obtention d'un permis de construire dans un certain délai se conçoit, en effet, en l'absence de tout indice supplémentaire, comme stipulée dans l'intérêt des deux parties. L'accomplissement rapide de l'événement visé est manifestement exigé dans l'intérêt du vendeur.

La susdite solution de principe souffre évidemment une exception en cas de prorogation du délai, intervenue d'un commun accord des parties avant l'échéance du terme.

Aucun des éléments du dossier ne renferme cependant des renseignements suffisamment clairs et précis pour permettre de conclure à une telle volonté des parties antérieure au 12 décembre 1991. Tous les documents et pièces concernent des faits postérieurs à cette date. Ces faits n'autorisent aucune conclusion certaine quant à une volonté des parties de proroger le contrat avant l'échéance du terme. Une levée cadastrale effectuée le 17 janvier 1992 (à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire émanant d'un architecte chargé seulement au mois de janvier 1992 (cf. conclusions ci-dessus de l'appelant et arrêt de la cour d'appel du 16 juin 1999 intervenu à l'occasion d'un litige concernant le présent projet immobilier entre la société à responsabilité AGNES CONSTRUCTIONS et la société d'architecture GAUL) ne contient aucune indication non dénuée d'ambiguïté à ce sujet. Il en va, a fortiori, de même des autres faits invoqués, qui survenus beaucoup plus tard, ne renferment aucune indication relative à une intention évidente des parties au contrat de le proroger, dès avant l'échéance. Il convient d'ajouter que même si **C.**) et **B.**) ont conclu en 1993 avec la même partie que le bureau d'architectes GAUL, il n'en découle aucunement que l'appelant et les intimés aient voulu proroger leur propre contrat avant le 12 décembre 1991.

Force est de constater que le bien-fondé des allégations de **A.**) concernant la prorogation du délai convenu ne saurait découler des pièces et documents par lui soumis à la cour d'appel. Abstraction faite de la considération que **A.**) n'a jamais présenté d'offre de preuve par voie

d'enquête, il convient d'ajouter que rien ne permet de conclure que les auteurs des attestations testimoniales figurant au dossier disposent de renseignements non mentionnés censés intéresser l'issue du litige. Il s'avère, dès lors, oiseux d'examiner les contestations émises par l'intimé en ce qui concerne la recevabilité au regard de l'article 1341 du code civil des éléments de preuve – faisant partie intégrante de son dossier – auxquels se réfère l'appelant.

Pour autant que l'offre de preuve par aveu à recueillir lors d'une comparution personnelle des parties est maintenue, il y a lieu d'ajouter à la motivation qui demeure exacte des juges de première instance, que l'aveu est un mode de preuve recevable en principe en toute matière et qu'on peut l'invoquer même dans le cas où la preuve par témoins ou présomptions n'est pas admise. L'article 1341 du code civil n'est donc pas applicable. Il n'en reste pas moins que les points 2 à 6 de l'offre de preuve sont, eu égard aux développements précédents, dénués d'intérêt pour l'issue du litige, alors qu'ils ne comportent aucune indication quant à une volonté des parties contractantes de proroger le compromis avant l'échéance du terme. Le premier point de l'offre de preuve n'a, dans la mesure où il n'est pas aussi visé par cette critique, pas pour objet une déclaration de **B.)** reconnaissant pour exact un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre lui.

Il s'ensuit que la demande de **A.)** n'est pas fondée sur la base principale.

Quant à la demande subsidiaire.

L'appelant fait, à titre subsidiaire, valoir qu'il y aurait eu, en l'occurrence, intervention entre parties d'un nouveau contrat et reproche aux intimés d'avoir méconnu les obligations leur incombant. Il renvoie à ce sujet aux circonstances ci-dessus énoncées et aux éléments de preuve précédemment invoqués, démontrant, selon lui, qu'il y aurait eu tacite reconduction du compromis du 12 juillet 1991. Une conclusion d'un nouveau contrat à un autre titre n'est pas précisée.

L'intimé conclut en ordre principal à l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'il s'agirait d'une prétention nouvelle tant par son objet que par sa cause.

Il en demande, en ordre subsidiaire, le rejet, en insistant à nouveau sur le fait qu'un nouveau compromis de vente ne pourrait être prouvé que conformément aux exigences de l'article 1341 du code civil.

L'appelant s'oppose au moyen tiré de l'irrecevabilité de cette demande. Il soutient que les faits ne seraient pas nouveaux, que les deux demandes seraient connexes, que la seconde serait virtuellement comprise dans la première, qu'il s'agirait de requalifier a posteriori les relations contractuelles entre parties.

Force est de constater que A.) a, après que son mandataire eût par courrier du 4 juin 1993 indiqué aux intimés que « *Bien que ce compromis (celui du 12.7.1992) mentionne que l'acte notarié doit être dressé au plus tard fin décembre 1991, il reste toujours valable à l'heure actuelle et ceci entre autres parce que vous avez toujours participé aux multiples négociations que la s. à r.l. AGNES CONSTRUCTIONS a dû mener avec les autorités pour obtenir un permis de construire* », assigné C.) et B.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour obtenir la résolution du compromis de vente du 12 juillet 1991 avec allocation de dommages et intérêts. La même demande a été réitérée dans l'acte d'appel et maintenue tout au long de la procédure ayant abouti aux deux arrêts de la cour d'appel, cassés par le susdit arrêt de la Cour de cassation. Ce n'est que postérieurement à l'arrêt de la Cour de cassation, que A.) a formulé la présente demande subsidiaire. Il ne s'est auparavant toujours prévalu que d'un seul contrat, celui du 12 juillet 1991. Tous les faits et pièces invoqués étaient censés s'y rapporter. La formation entre parties de contrats successifs, d'un autre contrat que celui du 12 juillet 1991 n'a jamais été envisagée par A.). Rien dans les circonstances, faits, renseignements, explications et éléments de preuve avancés à l'appui des revendications indemnitaires de l'appelant, ne laissait transparaître que ces dernières puissent avoir une origine distincte de la prétendue violation par les vendeurs du compromis de vente du 12 juillet 1991. Rien ne permettait de conclure à l'existence d'un deuxième contrat gisant à la base des prétentions de l'appelant.

S'étant toujours limité à demander exclusivement des dommages-intérêts pour violation par l'intimé des obligations issues d'un contrat précis, dont la résolution était d'ailleurs requise, A.) ne saurait sans violer le contrat judiciaire et sans contrevenir à la règle de l'article 592 du code de procédure civile, fonder subitement en cours d'instance d'appel seulement, ses prétentions indemnitaires sur une soi-disant méconnaissance par l'intimé d'un autre contrat. En procédant de la sorte, il présente nécessairement, comme le souligne à juste titre l'intimé, d'une demande nouvelle irrecevable.

Quant à la responsabilité délictuelle.

L'appelant se prévaut en ordre tout à fait subsidiaire, c'est-à-dire dans l'hypothèse où il serait retenu qu'il n'y aurait eu ni prorogation du terme prévu dans le compromis de vente du 12 juillet 1991, ni conclusion ultérieure d'un nouveau compromis de vente des règles de la responsabilité délictuelle. Il fait exposer qu'il serait avéré que les parties seraient restées en relation après l'expiration du terme figurant dans le susdit compromis de vente du 12 juillet 1991, que ces contacts seraient à qualifier de phase précontractuelle, que C.) et B.) auraient rompu intempestivement des négociations qui étaient sur le point d'aboutir à un contrat.

Ils auraient de ce fait commis une faute autorisant A.) à demander réparation du préjudice subi sur fondement des articles 1382 et 1383 du code civil.

L'intimé excipe de l'irrecevabilité de cette demande. Il fait valoir qu'il s'agirait d'une demande nouvelle par sa cause. L'appelant se serait dans tous les actes de procédure antérieurs borné à demander des dommages et intérêts sur base d'une prétendue rupture du compromis du 12 juillet 1991 et partant à invoquer des faits susceptibles d'entraîner tout au plus une éventuelle responsabilité contractuelle. Il n'aurait jamais avancé ni allégué le moindre fait de nature à engager une prétendue responsabilité délictuelle de l'intimé. A.) n'aurait, en particulier, jamais fait état d'une rupture de pourparlers. Il s'agirait de données purement nouvelles qui en tant que telles ne sauraient être admises au stade actuel de la procédure.

Le bien-fondé de la demande est contesté pour le surplus.

Force est de constater que A.) s'est dans l'acte introductif de première instance du 30 mars 1995 déjà, à titre subsidiaire, référé à la responsabilité délictuelle de C.) et B.) et qu'il a dans son acte d'appel du 9 mai 1996 réitéré expressément cette demande, après avoir reproché au tribunal d'arrondissement de Luxembourg de ne pas l'avoir examinée.

Les demandes afférentes ont donc été présentées dans les deux instances. Les arguments gisant à leur base n'ont, certes, été développés que récemment. Cette circonstance n'est cependant pas de nature à permettre de retenir la qualification de demande nouvelle prohibée.

A.) a précisé dans ses conclusions du 9 janvier 2001 qu'il n'entendait exercer cette demande que pour le cas où il serait retenu qu'il n'y aurait eu ni prorogation du terme du contrat du 12 juillet 1991, ni conclusion d'un nouveau compromis de vente. Compte tenu de la décision à intervenir quant à cette deuxième demande, il convient de fixer l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure afin de permettre à A.) d'informer la cour d'appel quant à ses intentions concernant ses prétentions basées sur la responsabilité délictuelle de C.).

Par ces motifs,

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

déclare l'appel de A.) recevable ;

donne acte à B.) qu'il reprend l'instance dirigée contre feu son père C.) ;

dit l'appel non fondé pour autant qu'il a, en ordre principal, trait au compromis de vente du 12 juillet 1991 ;

confirme à cet égard le jugement déféré ;

déclare irrecevable la demande subsidiaire présentée par **A.)** en cours d'instance d'appel et concernant la conclusion entre parties d'un autre compromis de vente que celui du 12 juillet 1991;

fixe en ce qui concerne la demande très subsidiaire de **A.)** relative à la responsabilité délictuelle de **B.)**, l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 16 avril 2007;

réserve pour le surplus les prétentions des parties, et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.