

Arrêt civil.

Audience publique du quinze mai deux mille treize.

Numéro 35501 du registre.

Composition:

*Étienne SCHMIT, président de chambre;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Brigitte KONZ, conseillère, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

Entre :

A société à responsabilité limitée, bureau d'architecture urbaine, établie et ayant son siège social à (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 12 août 2009,

comparant par Maître Jean-Paul Noesen, avocat à Luxembourg,

e t :

1) B, employé, demeurant à (...),

2) C, agent immobilier, demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,

comparant par Maître Arsène Kronshagen, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par acte d'huissier du 13 mars 2008, la société A expose qu'elle a acquis de la part de B par compromis de vente du 5 mars 2007 un terrain à construire composé de deux places cadastrées sous deux numéros différents et d'une contenance respectivement de 23,71 ares et de 2,10 ares – vente que, suivant l'expression de A, l'agent immobilier C « lui a apportée en tant qu'intermédiaire de A » –, mais que B a vendu une nouvelle fois la place d'une contenance de 23,71 ares à C par acte notarié du 24 décembre 2007.

Reprochant à B d'avoir engagé sa responsabilité contractuelle par violation du compromis de vente et à C d'avoir engagé sa responsabilité délictuelle par un acte de tierce complicité, A a fait donner par ledit acte d'huissier assignation à ces derniers devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer en réparation du dommage subi la nullité de la vente notariée du 24 décembre 2007, voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de la vente du 5 mars 2007 et lui voir donner acte de son offre de payer à première demande le solde du prix de vente « contre signature par la partie assignée d'un acte de vente valable (...) ». Subsidiairement, A demande à voir condamner les assignés *in solidum* au paiement de dommages-intérêts de 122.875 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation et à la restitution des acomptes perçus d'un total de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, soit 10.000 € à partir du 5 mars 2007, 20.000 € à partir du 11 avril 2007 et 20.000 € à partir du 4 mai 2007.

Ladite assignation a été régulièrement inscrite au bureau de la conservation des hypothèques de Luxembourg le 19 mars 2008.

Il ressort des pièces versées en cause que le compromis de vente vise un terrain inscrit au cadastre sous les coordonnées : commune de X, section xx de X, numéros cadastraux 190/7948 et 190/8319, d'une contenance totale de 25,81 ares ; selon le compromis, ledit terrain sera divisé en quatre parcelles en vue de la construction de deux fois deux maisons jumelées. La vente eut lieu au prix de 396.629,64 € (soit 16 millions de francs) payable à raison de 10.000 € au jour dudit compromis, 40.000 € endéans les deux mois et le solde à raison de quatre fois 86.657,41 € au fur et à mesure de la revente de chacune des quatre parcelles.

Par acte notarié du 24 décembre 2007, B a vendu à C le terrain cadastré sous le numéro 190/8319 visé ci-dessus comprenant une maison d'habitation avec place, d'une contenance de 23,71 ares au prix de 450.000 €, payable par acompte de 190.000 € à l'acte et le solde après la délivrance des autorisations pour la construction sur ledit terrain de quatre maisons jumelées deux par deux. A noter par ailleurs que par acte notarié du même jour, C a revendu le terrain en question aux mêmes fins à une tierce société, avec clause de revente, pour le prix de 510.000 € payable, quant au solde de 260.000 €, dans les mêmes conditions que celles applicables à C.

Par lettre du 16 janvier 2008 adressée à A, B, exposant ne pas pouvoir attendre le règlement échelonné du prix de vente, a dit résilier le compromis de vente avec offre de restituer les acomptes d'un total de 50.000 € et de dédommager A de ses frais. B n'a pas accepté la demande transactionnelle de A portant sur des dommages-intérêts de 80.000 €.

Statuant sur l'assignation décrite ci-dessus par jugement du 7 juillet 2009, le tribunal d'arrondissement, analysant la clause sur le paiement du solde du prix en une condition purement potestative, a dit nul le compromis de vente passé entre B et A. Par voie de conséquence, A a été déboutée de ses demandes en indemnisation et B a été condamné à restituer à A la

somme de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 13 mars 2008.

Par acte d'huissier du 12 août 2009, A a relevé appel de cette décision qu'elle critique, en substance, pour ne pas avoir retenu que le solde du prix était payable suivant termes à échéance indéterminée, sinon suivant une condition simplement potestative. L'appelante a repris au dispositif de l'acte d'appel ses demandes, principale et subsidiaire, de première instance envers B et C, telles que décrites ci-dessus. Elle a requis envers les intimés une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel.

Les parties intimées ont conclu à la confirmation du jugement déferé et à une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel. En cours d'instance d'appel, B a exécuté la condamnation à rembourser l'acompte perçu de 50.000 € avec les intérêts légaux comme il a été ordonné par les premiers juges en versant un total de 54.221,59 €. Et la partie B de demander de ce chef la réformation du jugement déferé. Il sera donné acte à la partie B dudit remboursement. La partie A a maintenu sa demande subsidiaire visant, quant à la restitution de l'acompte, aux intérêts légaux à partir des décaissements respectifs et offre, dans le cadre de sa demande principale, le paiement du prix de vente sous déduction du montant prévisé de 54.221,59 €.

Discussion

Le compromis de vente en litige prévoit que le terrain à construire cédé à A sera divisé en quatre parcelles pour y bâtir des maisons jumelées et que le solde de 346.629,64 € sera payé à raison de 86.657,41 € par parcelle lors de la revente de chacune des quatre parcelles. A noter que dès le 7 mars 2007, A avait fait dresser par son architecte un plan d'implantation subdivisant le terrain en quatre lots.

Il ressort de la formulation du compromis – énonçant non pas que A payera si elle revend les parcelles, mais au fur et à mesure qu'elle les vendra – que dans la commune intention des parties, la revente de chacune des quatre parcelles constituait un terme à échéance incertaine de l'exécution du paiement.

Il est admis que, dans ce cas, le débiteur prend l'engagement implicite de mettre son bien en vente et qu'au besoin, à l'expiration d'un délai raisonnable, le créancier pourra le mettre en demeure de vendre son bien et de payer sa dette (J. cl. civ., art. 1185 à 1188, fasc. 50, éd. 1993, n° 10).

La partie B souligne correctement que la jurisprudence est actuellement revenue à une conception plus objective de la distinction entre terme et condition. Désormais, la volonté des parties n'est plus le critère exclusif ; il faut avoir égard au caractère inéluctable (terme) ou incertain (condition) de l'événement. Ainsi, lorsque l'événement érigé par les contractants en modalité de leur obligation est indépendant de leur volonté, sans qu'ils aient le pouvoir d'influer sur sa réalisation, et qu'il constitue objectivement une condition, la qualification de terme doit être écartée au profit de celle de condition.

En revanche, il est admis en doctrine que lorsque la réalisation de l'événement érigé en modalité relève de la sphère de la volonté d'un des contractants, il est alors possible à ceux-ci de convenir que ce qui est objectivement une condition sera réputé constituer un terme (Répertoire Dalloz de dr. civ., v° terme, éd. 2008, n° 16 et la doctrine et la jurisprudence y citées).

Cette dernière solution se fonde sur l'article 1901 C. civ. relatif au prêt, disposant que « s'il a été seulement convenu que l'emprunteur payerait quand il le pourrait ou quand il en aurait les moyens, le juge lui fixera un terme de paiement suivant les circonstances ». Afin de donner efficacité aux engagements, la jurisprudence a étendu l'application de cet article en dehors du prêt, au cas notamment où le débiteur s'est engagé à payer « à la vente de ses immeubles ». Les juges peuvent imposer au débiteur un délai pour réaliser les biens nécessaires au paiement de sa dette, substituant ainsi un terme fixe à un terme indéterminé convenu par les parties (J. cl. précité, numéros 11 et s. ; Répertoire Dalloz précité, numéros 16, 17). Même en présence d'un « terme potestatif », il reste donc que le débiteur n'est pas autorisé, même indirectement, à se délier de son engagement et que le contrat est valable.

Dans la présente affaire, la cession par A des parcelles pouvait se faire concomitamment avec la conclusion de contrats de construction ou dans le cadre de contrats de vente d'immeuble à construire nécessitant la délivrance des autorisations administratives requises pour la construction envisagée.

Dans le premier cas, la revente est une modalité potestative à qualifier de terme qui devait se réaliser dans un délai raisonnable, cas de figure qui est licite.

Dans le second cas, la cession est tributaire d'événements qui ne dépendent pas complètement de la volonté de A ; dans ce cas de figure, la modalité est mixte, ce qui exclut du débat l'article 1174 C. civ. sur la nullité des obligations contractées sous condition potestative (J. cl. précité, numéros 17 et s.). Même dans ce cas, le compromis litigieux reste valable. La Cour fait observer à ce propos que le vendeur n'est pas à la merci du promoteur. Il peut le mettre en demeure de faire avancer les démarches et, au cas notamment de retard dans la délivrance des autorisations de construire, il peut, pour se libérer de la vente, se rabattre sur l'article 1175 C. civ. aux termes duquel « toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût ».

Le compromis de vente litigieux n'est donc pas à annuler pour comporter une condition purement potestative quant au paiement du solde du prix.

Il reste à décider sur la réparation du dommage subi par A en ayant notamment égard au fait que le terrain que B a revendu à C n'est plus entre les mains de celui-ci puisque, de son côté, il l'a revendu à une tierce entreprise, et il reste à décider de la responsabilité de C.

Pour sauvegarder le principe du contradictoire, force est à la Cour de renvoyer l'affaire dans la procédure de mise en état pour permettre aux parties de conclure sur les points restés en suspens.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel,

réformant, dit valable le compromis de vente du 5 mars 2007,

donne acte à B du paiement de 54.221,59 € à A,

quant au surplus, prononce la révocation de l'ordonnance de clôture du 8 avril 2012 et renvoie l'affaire pour instruction complémentaire dans la procédure de mise en état,

réserve les frais et tous droits des parties.

La lecture de cet arrêt a été faite à l'audience publique indiquée ci-dessus par Étienne SCHMIT, président de chambre, en présence du greffier Jean-Paul TACCHINI.