

Arrêt N°64/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du trois avril deux mille dix-neuf

Numéro 45377 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

Entre :

A.), demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 19 septembre 2017,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société SOC.1, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux termes du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Anne PAUL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par compromis de vente du 25 mars 2015, A.), propriétaire d'un immeuble sis (...) comportant une maison d'habitation et un bâtiment annexe d'une contenance de 33 ares et 40 centiares, a cédé à la société à responsabilité limitée SOC.1 une partie de l'immeuble d'une superficie approximative de 12 ares au prix de 990.000 euros, la société SOC.1 projetant de construire 5 maisons jumelées sur le terrain acquis et s'étant engagée à construire pour le compte de A.) sur la partie arrière du terrain lui appartenant un hall destiné à abriter des véhicules. Le compromis était assorti de plusieurs conditions suspensives à charge de la société SOC.1, notamment l'obtention d'une autorisation de morcellement de la parcelle en deux lots, l'obtention d'une autorisation de bâtir le garage et les cinq maisons et l'obtention d'un prêt bancaire. Par avenant du 5 août 2015, les parties ont encore convenu que les prédites conditions suspensives devaient être réalisées pour le 31 mai 2016 au plus tard. Le compromis prévoyait en outre une clause pénale de 10% du prix de vente au profit du cocontractant en cas de résolution du compromis et une clause pénale de 3% du prix de vente au profit de l'agent immobilier ayant servi d'intermédiaire à la vente.

Saisi, d'une part, de la demande de A.) en résolution du compromis aux torts de la société SOC.1 et en paiement du montant de 99.000 euros au titre de la clause pénale et, d'autre part, de la demande de la société SOC.1 en résolution du contrat pour inexécution par A.) de ses obligations contractuelles et en paiement des montants de 25.000 euros au titre de dommages-intérêts et 16.709,06 euros au titre de frais, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 31 mai 2017, a prononcé la résolution du compromis aux torts de la société SOC.1, dit non fondée la demande de A.) en paiement de la clause pénale et dit non fondées les demandes de la société SOC.1.

Pour déclarer le compromis résolu aux torts de la société SOC.1, le tribunal a admis qu'à défaut d'avoir fourni les autorisations de construire jusqu'au 31 mai 2016, les conditions suspensives prévues au compromis ne s'étaient pas réalisées dans le délai prévu par la faute de la société SOC.1 qui n'avait pas accompli les démarches requises à cet effet.

Retenant qu'aux termes des stipulations du compromis, la clause pénale n'était pas due en cas de résolution de la vente par suite du non-accomplissement d'une condition suspensive, la demande de A.) en paiement du montant de la clause pénale a été déclarée non fondée.

A.) a régulièrement relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 19 septembre 2017, concluant, par réformation, à se voir allouer la clause pénale de 99.000 euros, estimant qu'il résulte

des clauses 3 et 6 du compromis que celle-ci est applicable dans le cas où une partie n'exécute pas ses obligations contractuelles, ce qui serait le cas en l'espèce de la société SOC.1 .

La société SOC.1 demande à la Cour de surseoir à statuer en raison d'une plainte avec constitution de partie civile qu'elle a déposée en date du 23 janvier 2018 auprès du juge d'instruction contre A.) du chef du délit de tromperie.

Concernant la clause pénale, la société SOC.1 conclut à la confirmation de la décision entreprise.

Elle demande à voir infirmer le jugement entrepris en ce que le compromis a été déclaré résolu à ses torts et elle réitère en instance d'appel ses demandes en paiement des montants de 25.000 euros et 16.709,06 euros, relevant ainsi appel incident.

La société SOC.1 fait valoir que l'acquisition en question ne nécessitait pas l'obtention d'un prêt et que le prêt pouvait encore être demandé après l'obtention des autorisations administratives complémentaires requises en raison de la pollution du terrain dont elle n'aurait eu connaissance que peu avant l'arrivée de la date d'échéance du compromis. Il serait précisé au compromis que la réponse de la banque quant au prêt ne devait être fournie que dans le mois suivant l'obtention des deux autorisations de construire.

Par ailleurs, le délai expirant le 31 mai 2016 aurait été prorogé de l'accord des parties, dès lors que les pourparlers entre parties se seraient prolongés au-delà de la prédite date à l'initiative de A.) et en raison de la nécessité d'obtenir des autorisations administratives spécifiques.

La société SOC.1 est d'avis que le vendeur a commis une fraude en ne l'informant pas de la pollution du terrain, de sorte que le compromis ne saurait être résolu à ses torts, la faute intentionnelle de A.) l'ayant empêchée de remplir ses obligations contractuelles.

La société SOC.1 conteste encore que A.) ait subi un préjudice du fait de la résolution du compromis, étant donné qu'il aurait vendu le terrain à un tiers en date du 18 août 2016.

A.) considère que la décision à intervenir sur l'action publique n'est pas susceptible d'avoir une influence sur la décision civile et qu'il n'existe pas de risque de contrariété des deux décisions.

Il conteste toute fraude ou faute intentionnelle dans son chef, la société SOC.1 n'ayant pas ignoré que le terrain vendu était affecté à l'exploitation d'une station-service pendant de nombreuses années et pouvait, le cas échéant, être pollué. En effet, l'attention de la partie intimée aurait été attirée sur l'existence de trois citernes enterrées, ainsi que l'attesterait la mention afférente au compromis. En outre, la question de la pollution du terrain serait étrangère à

l'accomplissement par la société SOC.1 des conditions suspensives mises à sa charge par le compromis, la partie intimée restant en défaut d'établir qu'elle aurait fait des diligences en ce sens.

A.) conclut à voir déclarer l'appel incident non fondé, tant la condition de l'obtention des autorisations de construire que celle de l'obtention d'un prêt bancaire n'ayant pas été réalisées, l'affirmation de la société SOC.1 que l'acquisition du bien litigieux ne nécessitait pas l'obtention d'un crédit bancaire étant démentie par les termes mêmes du compromis et la partie intimée ne pouvant valablement renoncer à la prédite condition stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Quant à l'avis favorable de la commune (...) du 19 février 2016 se rapportant à un projet de morcellement lui soumis par la société SOC.1, A.) fait valoir que le projet présenté pour autorisation par la partie intimée ne correspondait pas à la volonté des parties telle qu'exprimée au compromis, ne respectant pas la répartition des ares telle que convenue.

Appréciation de la Cour

Concernant, tout d'abord, la demande de sursis à statuer formulée par la société SOC.1 tirée de ce qu'elle a déposé une plainte avec constitution de partie civile auprès du juge d'instruction contre A.) du chef de délit de tromperie, il est rappelé qu'en vertu du principe « le criminel tient le civil en état » la juridiction saisie doit examiner si une procédure pénale est en cours. Le juge saisi de l'action civile est tenu, même d'office, de surseoir à statuer du moment que l'action publique est intentée si, en raison de l'identité des faits soumis aux juridictions civile et répressive, la décision rendue par l'une des juridictions ne peut manquer d'exercer une influence sur la décision de l'autre.

Il appartient à la partie qui sollicite le sursis à statuer, en raison de l'action publique en cours et susceptible d'influer sur la décision au civil, d'établir cette circonstance.

Force est de constater que la décision à intervenir sur l'action publique du chef de délit de tromperie, en ce que le vendeur A.) aurait trompé la société acquéreuse SOC.1 sur la nature du bien vendu en omettant de l'informer de la pollution affectant le terrain et de la nécessité d'obtenir des autorisations spécifiques de démolition et de gestion des déchets, n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur le présent litige ayant pour objet la résolution de la vente, la question de la fraude prétendument commise par A.) étant sans pertinence quant à l'exécution par les parties de leurs obligations contractuelles respectives.

Le moyen ayant trait au sursis à statuer est partant à rejeter.

Le compromis de vente signé entre les parties le 25 mars 2015 énumère sub. 5.) « Clause suspensive », entre autres, les conditions suivantes :

- « Le morcellement du terrain sous le numéro cadastral (...) en deux lots -1 maison d'habitation et son extension (lot B) et 2-terrain pour la réalisation de 5 maisons jumelées (lot A) où se situe le garage
- Le propriétaire sera le bénéficiaire du permis et il validera les différents devis et coûts de sa construction afin qu'il soit garanti de la qualité et du budget
- L'obtention de deux permis de construire, l'un pour l'extension de la maison d'habitation pour la réalisation d'un hall permettant d'abriter les véhicules, l'autre pour la réalisation de 5 maisons jumelées
- L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente et s'engage à informer le vendeur de tout accord ou refus dans le mois qui suit les deux autorisations de construire. »

Suivant avenant audit compromis du 20 août 2015, les parties ont fixé au 31 mai 2016 la date butoir à laquelle les conditions suspensives devaient être accomplies.

L'article 1176 du code civil dispose que *« lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas »*.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que les conditions stipulées dans le compromis de vente et ayant trait à l'obtention de l'autorisation de morcellement, des permis de construire pour les cinq maisons et le garage pour voitures et de l'obtention d'un crédit bancaire s'analysent en des conditions suspensives qui suspendent la formation même du contrat jusqu'à la réalisation desdites conditions.

Il est constant en cause qu'à la date du 31 mai 2016 aucune des conditions suspensives n'avaient été accomplies, la société SOC.1 n'ayant fourni ni l'autorisation de morcellement de la parcelle cadastrale no (...) dans les conditions prévues au compromis, c'est-à-dire subdivisant ladite parcelle en deux parties de respectivement

12 et 21 ares, ni les autorisations de construire pour les cinq maisons jumelées et le garage, ni un accord ou un refus d'un crédit bancaire.

La Cour constate, à l'instar du tribunal, que la preuve n'a pas été rapportée que les parties ont entendu proroger tacitement le délai prévu à l'avenant pour la réalisation des conditions suspensives, la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord, ne pouvant se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé et la réunion du 1^{er} juillet 2016, invoquée à ce titre, ayant été postérieure à l'écoulement dudit délai.

La société SOC.1a encore fait valoir que l'acquisition en question ne nécessitait pas l'obtention d'un prêt bancaire.

S'il est admis que l'acquéreur peut renoncer à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, une telle renonciation étant en principe valable, dès lors qu'il est loisible à l'acquéreur de choisir un autre mode de financement, à condition qu'il offre à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé, de manière à ce que la partie venderesse soit assurée de percevoir le prix de vente et n'ait plus aucun intérêt à invoquer la non-réalisation du crédit bancaire prévu au compromis, encore faut-il que la renonciation intervienne en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration du terme fixé par les parties pour l'accomplissement de la condition suspensive, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, la société SOC.1n'ayant pas informé le vendeur en ce sens avant le 31 mai 2016.

Tel que le tribunal l'a encore relevé à raison, la partie intimée ne pouvait raisonnablement ignorer qu'elle devait obtenir, préalablement aux autorisations de construire, des autorisations ministérielles spécifiques pour satisfaire aux prescriptions en matière d'environnement concernant la démolition et la gestion des déchets. En effet, la société SOC.1était dûment informée, dès la signature du compromis, que le terrain acquis servait autrefois à l'exploitation d'une station-service, le propriétaire ayant par une disposition spéciale du compromis autorisé l'acquéreur à faire tous les sondages nécessaires et le compromis mentionnant sub « Pollution » que le propriétaire a informé l'acquéreur qu'il y avait trois citernes enterrées dans le terrain, de sorte que la société SOC.1, en qualité de professionnelle de l'immobilier, devait s'attendre à devoir faire des démarches administratives afin de satisfaire aux prescriptions en matière environnementale. La partie intimée devait, le cas échéant, solliciter la prorogation de la date butoir auprès de son cocontractant dans l'hypothèse où il se serait avéré qu'elle n'était pas en mesure d'obtenir les prédites autorisations dans le délai fixé.

Il est en effet de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition

puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées. En souscrivant aux conditions suspensives litigieuses, la société SOC.1 s'est, dès lors, obligée à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention des autorisations de construire et du prêt et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches, le tout dans le délai convenu entre les parties.

La société SOC.1, en s'abstenant d'entreprendre des démarches en vue de la réalisation des conditions suspensives, n'a pas respecté ses engagements contractuels découlant du compromis de vente, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré que le compromis était résolu à ses torts.

Quant à la clause pénale, il y a lieu de relever que les parties ont convenu à l'article 3, dernier alinéa, du compromis « qu'après réalisation des conditions suspensives, en cas de résiliation unilatérale par l'une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous dans le titre clause pénale » et elles ont stipulé sub 6.) Clause pénale, « qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en-dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie ».

Le tribunal a rejeté la demande de A.) en paiement du montant de 99.000 euros au titre de la clause pénale en retenant « qu'il résulte de la rédaction de la clause pénale que celle-ci n'est pas due en cas de résolution suite à un non-accomplissement d'une condition suspensive ».

La Cour ne partage pas l'interprétation donnée par les juges de première instance aux dispositions ayant trait à la clause pénale.

En effet, il y a lieu de rappeler que la clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations, ce qui a été le cas en l'espèce pour la société SOC.1 aux torts de laquelle le compromis a été déclaré résolu.

Force est de constater que l'article 6.) du compromis prévoit expressément que la clause pénale est due en cas de résolution du

compromis par l'une des parties, tel en l'espèce, ainsi que cela résulte des développements faits ci-dessus, la disposition « en-dehors des cas énumérés ci-dessus » se rapportant aux hypothèses de résiliation fautives du compromis par l'une des parties envisagées à la clause 3, dernier alinéa.

A.) est partant fondé à solliciter l'application de la clause pénale, étant observé que la société SOC.1 n'a pas sollicité la réduction du montant de la clause pénale, mais a néanmoins contesté le préjudice allégué par A.) qui aurait vendu le terrain à un tiers dès le 18 août 2016.

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. Il est toutefois admis que le juge peut modérer la pénalité si elle est manifestement excessive par rapport au préjudice effectivement subi.

La Cour se doit de relever à ce titre que l'acte de vente versé en cause par la société SOC.1 se rapporte à un terrain d'une contenance différente et portant un numéro cadastral différent de celui faisant l'objet du compromis, de sorte que la preuve laisse d'être établie que le terrain a été vendu à un tiers.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, par réformation de la décision entreprise, de déclarer fondée la demande en paiement du montant de 99.000 euros, cette somme portant intérêts du jour de la demande en résolution judiciaire du compromis.

Le jugement dont appel est, en revanche, à confirmer, par adoption des motifs des premiers juges, en ce que la demande de la société SOC.1 en résolution du contrat aux torts de A.), de même que ses demandes en dommages-intérêts et en remboursement de frais exposés ont été déclarées non fondées.

L'appel principal est, dès lors, fondé tandis que l'appel incident n'est pas fondé.

L'équité commande d'allouer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel. En revanche, au vu du sort de ses demandes, il y a lieu de rejeter la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la société SOC.1 .

P A R C E S M O T I F S

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

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

déclare l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé,

réformant,

dit fondée la demande de A.) en paiement du montant de 99.000 euros à titre de clause pénale,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1 à payer à A.) le montant de 99.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1 à payer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,

déboute la société à responsabilité limitée SOC.1 de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1 à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER sur ses affirmations de droit.