

Arrêt N°119/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-six juin deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00579 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch en date du 8 juin 2018,

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

e t :

1.) A.), et son épouse,

2.) B.), demeurant tous les deux à (...),

intimés aux termes du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 27 mars 2018, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré résolu aux torts de la SOC.1 le compromis de vente par lequel cette dernière a acquis des époux A.) et B.) deux terrains sis (...) et condamné la SOC.1 à payer aux époux A.)-B.) le montant de 250.000 euros au titre d'une clause pénale. Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la SOC.1 est restée en défaut d'établir qu'elle a fait les diligences normales en vue de l'accomplissement des conditions suspensives figurant au compromis qui sont, dès lors, réputées accomplies, de sorte que la vente s'est valablement formée.

La SOC.1 a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 2 mai 2018, par exploit d'huissier du 8 juin 2018, concluant à voir constater que le compromis est devenu caduc, la condition suspensive relative à l'autorisation de construire sur les terrains acquis des immeubles comportant au moins 3,8 étages ne pouvant être réalisée, sinon de constater qu'elle a entrepris toutes les diligences en vue de la réalisation de ladite condition.

La partie appelante expose que les parties ont signé en date du 22 mars 2014 un compromis de vente portant sur deux terrains sis (...) au prix de 2.250.000 euros et la mise à disposition de dix emplacements pour voitures ayant une valeur de 250.000 euros.

Le compromis aurait été conclu sous deux conditions suspensives portant, l'une, sur l'autorisation par la commune d'un Plan d'Aménagement Particulier permettant la construction sur les terrains acquis d'immeubles comportant au moins 3,8 étages ainsi que de garages souterrains et, l'autre, sur l'obtention par l'acquéreur d'un crédit destiné à financer l'acquisition.

La partie appelante fait valoir que le projet, présenté à la commune en date des 4 juillet 2014 et 9 décembre 2014, a fait l'objet de deux décisions de refus d'autorisation en date des 18 juillet 2014 et 10 mars 2015, de sorte que le compromis serait devenu caduc en raison de la non-réalisation de la condition suspensive relative au PAP, le projet en question n'étant pas réalisable par rapport au Plan d'Aménagement Général de la commune (...). La condition relative à l'obtention d'un prêt n'aurait été formulée qu'à titre subsidiaire, de sorte qu'elle aurait cessé d'exister en raison de la défaillance de l'autre condition.

A titre subsidiaire, la SOC.1 fait valoir qu'elle a accompli des diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive relative au PAP, ayant chargé l'architecte EXP1 d'une étude de faisabilité du projet, la société EXP2 d'une étude de sol, la société EXP3 d'une étude topographique et la société EXP4 d'une étude géotechnique.

Après un premier rendez-vous auprès de la commune et le refus du projet, celui-ci aurait été modifié.

La SOC.1 conteste encore avoir commis une faute, le service technique de la commune ayant toujours laissé entendre que le projet était réalisable, de sorte qu'elle pouvait légitimement croire qu'il serait autorisé et que la décision de refus a été tout à fait inattendue. Elle formule une offre de preuve en ce sens.

La SOC.1 se prévaut encore d'une clause du compromis qu'elle qualifie de clause de dédit, clause suivant laquelle, en cas de refus d'autorisation du PAP, elle pourrait se retirer du contrat sans devoir de dommages et intérêts aux vendeurs.

La SOC.1 fait valoir que pour que le PAP soit accordé pour la construction d'un immeuble de 3,8 étages, il aurait fallu modifier au préalable de manière ponctuelle le PAG qui, dans sa version au moment de la signature du compromis et dans sa version actuelle de 2018, n'autorise pas une telle construction. Or, seul le propriétaire du terrain aurait eu qualité pour faire une telle demande. Il apparaîtrait dès lors que les vendeurs n'ont pas livré le bien tel que prévu au compromis, de sorte que, étant à l'origine de la non-réalisation de la condition suspensive en raison de leur inertie de ne pas avoir sollicité de modification du PAG, ils seraient redevables de la clause pénale.

La SOC.1 formule une demande incidente contre les époux A.)-B.) en paiement du montant de 250.000 euros, demande dont les intimés critiquent la recevabilité et le bien-fondé.

A titre encore plus subsidiaire, la SOC.1 conclut à la nullité du compromis pour erreur sur une qualité substantielle de la chose, à savoir la possibilité de construire sur les terrains acquis des immeubles à 3,8 étages.

Les époux A.)-B.) sollicitent la confirmation du jugement entrepris, reprochant à la SOC.1 de ne pas avoir introduit de demande de PAP, ni de demande de prêt. La SOC.1 n'aurait plus entendu poursuivre la vente, le projet étant devenu financièrement inintéressant, dès lors qu'elle aurait proposé de signer un nouveau compromis pour un prix de 1.800.000 euros et d'introduire alors seulement une demande de PAP.

La partie appelante n'ayant pas fait de diligences en vue de la réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu au compromis, elle aurait provoqué la défaillance desdites conditions qui seraient réputées accomplies, de sorte que le contrat aurait à juste titre été déclaré résolu aux torts de la SOC.1 qui serait redevable du montant prévu à la clause pénale.

Appréciation de la Cour

Le compromis de vente signé entre parties le 22 mars 2014 dispose à la clause II, paragraphe 2, que la vente est soumise à la condition

que la commune et les ministères compétents autorisent un PAP permettant la construction sur les terrains acquis d'immeubles comportant au moins 3,8 étages ainsi que de garages souterrains et à la clause X que la vente est soumise à la condition de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit destiné à financer l'acquisition.

Les clauses II, paragraphe 2, et X du compromis s'analysent en des conditions suspensives qui suspendent la formation même du contrat jusqu'à la réalisation desdites conditions, étant observé qu'il ne découle pas des mentions du compromis que la condition relative à l'obtention d'un prêt aurait un caractère subsidiaire par rapport à celle relative au PAP.

Aux termes de la clause V, le compromis a une durée d'une année afin de permettre à l'acquéreur d'établir un PAP et de solliciter les autorisations de construire requises auprès des autorités compétentes, ce délai s'imposant par voie de conséquence également pour l'obtention d'un crédit, le compromis disposant par ailleurs que l'acte notarié sera signé le 2 avril 2015.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat des conditions suspensives en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour leur accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du code civil qui 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 »*.

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement de conditions suspensives, tel en l'espèce le délai d'un an, les conditions sont censées défaillies lorsque ce délai s'est écoulé sans que les événements prévus ne se soient produits, en l'occurrence sans que ni l'autorisation du PAP, ni le crédit n'aient été obtenus.

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.

En application du principe général de l'article 1315, alinéa 2, du code civil, il appartient à la société acquéreuse SOC.1 qui soutient que le compromis serait devenu caduc, dès lors que les conditions suspensives ne se seraient pas réalisées, c'est-à-dire qu'elle n'aurait obtenu ni autorisation de construire, ni prêt, d'établir les faits qui ont produit l'extinction de son obligation.

Force est de constater que la SOC.1 reste en défaut de rapporter la prédite preuve, aucune décision de refus du PAP, voire de refus de prêt n'étant versée en cause, les prétendus décisions communales de refus des 18 juillet 2014 et 10 mars 2015 n'étant pas produites au dossier et restant dès lors à l'état d'allégations, la partie appelante

restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas pu être autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune (...), aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre.

Il est 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 SOC.1 s'est obligée à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention du PAP et des autorisations de construire ainsi qu'à l'obtention d'un crédit et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches, le tout dans le délai convenu au compromis.

C'est à juste titre, par des motifs exhaustifs auxquels la Cour renvoie, que le tribunal a retenu que la preuve n'a pas été rapportée par la SOC.1 qu'elle a effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai imparti au compromis auprès des autorités compétentes en vue de l'autorisation d'un PAP, ni qu'elle a fait des démarches et pris des initiatives en vue de se voir accorder un crédit bancaire destiné à financer les terrains acquis. Il résulte en effet d'un courrier du bourgmestre de la Ville (...) du 28 septembre 2015 qu'aucune procédure de PAP n'a été introduite. Les différents plans élaborés par le bureau d'architecte EXP1 et le rapport de reconnaissance géotechnique du terrain tels que versés en cause n'attestent pas de démarches concrètes auprès des autorités en vue de l'autorisation du PAP, les prétendus contacts et réunions que la partie appelante soutient avoir eus auprès de la commune en vue de l'élaboration d'un PAP n'étant pas étayées par des pièces et restant à l'état de simples allégations. L'offre de preuve formulée par la partie appelante dans ce contexte a encore été écartée à bon escient par les premiers juges, les déclarations du responsable du service technique de la commune (...) au sujet de la faisabilité du projet étant dépourvues de pertinence au regard de la preuve des diligences à effectuer en vue de l'autorisation d'un PAP. La SOC.1 n'établit par ailleurs pas avoir contacté des banques en vue de l'obtention d'un crédit, ni avoir déposé une demande en ce sens dans le délai prévu au compromis.

La partie appelante invoque par ailleurs une disposition du compromis lui permettant de se retirer du contrat sans devoir de dommages-intérêts aux vendeurs en cas de refus d'autorisation du PAP, qualifiant ladite clause de clause de dédit.

La clause de dédit a pour objet de reconnaître à une partie au contrat la faculté de ne pas exécuter ses obligations, notamment de se retirer du contrat, moyennant le paiement d'une contrepartie à son contractant.

La clause invoquée par la SOC.1, figure sub II, in fine, du compromis, après l'énumération de la condition suspensive relative à l'autorisation du PAP pour la construction d'immeubles à 3,8 étages ainsi que de garages souterrains, et elle est libellée comme suit : « Im Falle eines Verweigerens der PAP Genehmigung mit den vorgennanten Kriterien durch die Gemeinde und die zuständigen Ministerien kann der Ankäufer vom gegenwärtigen Kaufvertrag zurücktreten ohne jeglichen Schadensersatz gegenüber dem Verkäufer ».

Force est de constater que cette clause permet à l'acquéreur de se retirer du contrat sans indemnité, de sorte qu'elle ne constitue pas une clause de dédit proprement dite, mais se limite à énoncer les effets pour l'acheteur engagé sous la condition suspensive de la non-réalisation de celle-ci, dès lors qu'elle mentionne que l'acheteur peut se retirer du contrat sans indemnité si le PAP faisant l'objet de la condition suspensive est refusé, le contrat étant alors caduc.

Or, il découle des développements qui précèdent qu'en l'espèce, la preuve n'est pas rapportée que le PAP avec les critères tels que définis à la clause II du compromis a été refusé, de sorte que la clause précitée ne trouve pas à s'appliquer.

Il découle des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a été retenu qu'à défaut de preuve de l'accomplissement des diligences nécessaires par la SOC.1 en vue de la réalisation des conditions suspensives, celles-ci sont réputées accomplies et que le contrat de vente, devenu définitif, s'est trouvé résilié par la faute de la partie acquéreuse, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a admis que la SOC.1 est redevable du montant de la clause pénale.

La SOC.1, affirmant que les vendeurs sont à l'origine de la non-réalisation de la condition suspensive en raison de leur inertie de ne pas avoir sollicité de modification du PAG, formule contre les époux A.)-B.) une demande incidente en paiement du montant de 250.000 euros tel que prévu à la clause pénale.

Cette demande qui constitue une demande reconventionnelle est recevable, alors même qu'elle est formulée pour la première fois en appel, dès lors qu'elle sert de défense à l'action principale et est unie à la demande principale par un lien de connexité.

Elle n'est cependant pas fondée, le contrat se trouvant résilié par la faute de la partie acquéreuse qui n'a pas fait de diligences en vue de la réalisation des conditions suspensives et aucune faute n'étant établie dans le chef des vendeurs, la preuve n'étant notamment pas rapportée qu'un PAP prévoyant la construction d'un immeuble à 3,8 étages sur les terrains vendus ne serait pas autorisée, aucune décision administrative de refus d'un tel PAP n'étant versée en cause.

De même, la demande subsidiaire de la SOC.1 en nullité du compromis pour erreur sur la substance est à rejeter, la prétendue erreur sur la constructibilité du terrain n'étant pas établie.

Au vu du sort du litige, c'est à bon droit que la SOC.1 a été déboutée de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance et elle est, pour les mêmes motifs, à débouter de sa demande afférente pour l'instance d'appel.

Les époux A.)-B.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance, étant observé que ce faisant ils interjettent implicitement appel incident.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux A.)-B.) la totalité des frais non compris dans les dépens, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de leur allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

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

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 principal et l'appel incident en la forme,

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

réformant,

condamne la SOC.1 SA à payer aux époux A.)-B.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance,

déboute la SOC.1 SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

reçoit en la forme la demande reconventionnelle de la SOC.1 SA,

dit la demande reconventionnelle non fondée,

condamne la SOC.1 SA à payer aux époux A.)-B.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,
fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose à la SOC.1 SA.