

Arrêt N° 99/21 - III – COM

Arrêt commercial

Audience publique du vingt-cinq novembre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00311 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,  
Paul VOUEL, conseiller,  
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,  
Isabelle Hippert, greffier.

**E n t r e :**

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 13 mars 2019,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) la société à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, ayant une succursale établie à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B xxx,

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Diekirch, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**2) la société à responsabilité limitée SOC 3) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B xxx, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

intimée sur appel incident,

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

#### **LA COUR D'APPEL :**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 12 mai 2021.

Par contrat du 26 novembre 2015, intitulé « *proposition d'achat* », la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SPRL (ci-après SOC 2)) s'est portée acquéreuse, pour un montant de 2.500.000 euros, de la totalité des actions de la société anonyme SOC 4) S.A. (ci-après, SOC 4)), intégralement détenues à l'époque par la société anonyme SOC 1) S.A. (ci-après SOC 1)).

La cession d'actions était soumise à deux conditions, à savoir, premièrement, l'obtention d'un permis de bâtir portant sur une construction d'une certaine surface et, deuxièmement, l'obtention d'un « financement » par une banque dans un délai de 8 semaines ouvrables à partir de la signature de la convention.

Ledit contrat prévoit qu'une indemnité conventionnelle forfaitaire correspondant à 10 % du prix de vente sera imposée à la « *partie rétractante* », en cas de « *résiliation* ».

SOC 4) était propriétaire d'un immeuble situé dans la commune de X, d'une contenance de 23 ares 15 centiares, lequel faisait l'objet d'un bail commercial

d'une durée de neuf ans que SOC 4) avait conclu avec la société à responsabilité limitée SOC 5), en date du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Une autorisation de démolir cet immeuble a été accordée à SOC 4), le 28 juillet 2016, par le Bourgmestre de X.

Le gérant de la société SOC 5) est décédé le 19 janvier 2017.

Le 22 juin 2017, le tribunal de paix de Diekirch a ordonné la résiliation judiciaire du bail commercial.

Le compromis de vente n'ayant pas abouti, SOC 1) a cédé ses parts dans SOC 4) à une société tierce, la société SOC 3) SARL.

Par exploit du 29 janvier 2018, SOC 1) a fait donner assignation à SOC 2) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, aux fins de l'entendre condamner à lui payer le montant de 250.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 juin 2017, date d'une mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, outre une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Cette demande a été enrôlée sous le numéro TAD-2018/00xxx.

Par exploit du 27 février 2018, SOC 2) a fait donner assignation à SOC 1) et à la société à responsabilité limitée SOC 3) SARL (ci-après SOC 3)), à comparaître devant le même tribunal, siégeant en matière commerciale, pour voir prononcer la résolution judiciaire, sinon la résiliation judiciaire du contrat de cession du 26 novembre 2015 aux torts exclusifs de SOC 1), et pour voir SOC 1) condamnée à payer à la demanderesse le montant de 250.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 3 octobre 2017, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, outre une indemnité de procédure de 5.000 euros.

SOC 2) a finalement demandé au tribunal de déclarer le jugement à intervenir commun à SOC 3).

Cette demande a été enrôlée sous le numéro TAD-2018/00xxx.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le tribunal a joint ces deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Selon SOC 1), SOC 2) n'aurait pas fait les diligences nécessaires et utiles en vue de l'obtention d'un permis de bâtir.

De plus, SOC 2) aurait fait comprendre à la demanderesse, par courrier du 19 mai 2017, qu'elle ne se sentait plus liée par les engagements contractés le 26 novembre 2015.

Il s'agirait d'une violation de l'article 1134 du Code civil.

SOC 1) réclamait le paiement de l'indemnité de résiliation stipulée dans le contrat de cession du 26 novembre 2015, correspondant à 10 % du prix de vente, soit le montant de 250.000 euros.

SOC 2) s'opposait à la demande et affirmait avoir fait tout son possible afin que les conditions suspensives, auxquelles était soumise la cession des actions de SOC 4), puissent se réaliser.

Dès la conclusion du compromis, elle aurait chargé un architecte de la conception d'un immeuble conforme aux prévisions contractuelles, mais les quatre avant-projets déposés auprès de l'Administration communale auraient tous été refusés.

Celle-ci aurait en effet considéré que la substance de l'immeuble concerné devait être maintenue, ce qui aurait compromis la conception d'un immeuble d'une surface minimale de 2.800 m<sup>2</sup>.

Sur les conseils de SOC 2), SOC 4) aurait introduit une demande tendant à l'octroi d'une autorisation de démolir l'immeuble SOC 5), laquelle aurait abouti le 28 juillet 2016.

Ce ne serait qu'après la délivrance de l'autorisation de démolition, que la demanderesse aurait découvert que la durée du bail portant sur l'immeuble en question était de 9 ans.

De ce fait, il aurait été impossible de réaliser le projet avant le 1er mars 2021 au plus tôt.

SOC 2) n'aurait plus déposé de nouvelle demande auprès de l'Administration communale, étant donné qu'une autorisation de bâtir est périmée de plein droit si dans un délai d'un an le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux.

Ce ne serait qu'après le décès inattendu du gérant de la société SOC 5), en date du 19 janvier 2017, et le défaut de paiement subséquent des loyers, que la situation aurait pu être débloquée par la résiliation du bail, suivant jugement du 22 juin 2017.

Par courrier du 19 mai 2017, SOC 2) aurait rendu SOC 1) attentive aux différentes démarches accomplies et aux problèmes rencontrés depuis la conclusion du contrat et sollicité un entretien au sujet des conditions du contrat devenues excessivement onéreuses pour SOC 2), tout en maintenant son attachement à une poursuite des relations contractuelles.

Par courrier daté du 26 juillet 2017, SOC 1) aurait déclaré implicitement, mais nécessairement le compromis résilié aux torts de SOC 2) et aurait sommé cette dernière de payer l'indemnité conventionnelle de 250.000 euros.

En septembre de la même année, SOC 2) aurait appris la vente par SOC 1) des actions SOC 4) à une société tierce.

Selon SOC 2), SOC 1) aurait unilatéralement résilié à tort le compromis de vente et aurait violé ses obligations contractuelles en cédant la totalité des actions de SOC 4) à SOC 3).

SOC 1), au contraire, faisait valoir que SOC 2) aurait unilatéralement résilié à tort le même compromis, par son courrier précité du 19 mai 2017.

Par jugement rendu le 30 janvier 2019, le tribunal a déclaré la demande formée par SOC 1) recevable, mais non fondée, tandis qu'il a déclaré la demande de SOC 2) recevable et partiellement fondée.

Il a condamné SOC 1) à payer à SOC 2) le montant de 250.000 euros, au titre de l'indemnité de résiliation contractuelle.

Enfin, il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont considéré que, dans son courrier du 10 juin 2017, SOC 1) n'avait pas laissé de délai raisonnable à SOC 2) « pour la réalisation de la condition suspensive ».

Ils ont estimé en outre qu'il n'y avait pas « mise en demeure valable », ce courrier émanant de SOC 4), et non de SOC 1).

Il n'y aurait partant pas défaillance de la condition suspensive.

Le tribunal a enfin écarté tout manquement de SOC 2) à son obligation de coopération loyale en vue de la réalisation de la condition suspensive ; SOC 2) n'aurait aucunement résilié le contrat en cause, mais seulement tenté de le renégocier.

D'autre part, SOC 1) se serait mise dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation contractée le 26 novembre 2015, portant sur la cession de la totalité de parts sociales de SOC 4), en concluant, avec une société tierce, un nouveau contrat de cession portant sur les mêmes parts sociales, et cela, en date du 4 avril 2018, à un moment où SOC 2) aurait « toujours pu accomplir la condition suspensive », ce qui s'analyserait en une résiliation implicite du contrat conclu le 26 novembre 2015.

Par exploit du 13 mars 2019, SOC 1) a régulièrement relevé appel de ce jugement signifié le 11 juillet 2019.

L'appelante demande à la Cour de dire que le contrat du 26 novembre 2015 a été résilié à l'initiative de SOC 2), de faire droit à la demande en indemnisation formée à l'encontre de SOC 2) et de débouter cette dernière de ses prétentions, par réformation du jugement entrepris.

Elle soutient que l'intimée aurait été informée de l'existence et du contenu du contrat de bail commercial « *bien avant la signature du contrat de cession du 26 novembre 2015* » et qu'elle aurait même reçu une copie dudit contrat de bail « *lors d'une réunion qui s'est tenue en octobre 2015* ».

Au soutien de ses dires, SOC 1) se prévaut d'une attestation testimoniale et demande, en ordre subsidiaire, l'audition de son auteur, dans le cadre d'une enquête.

Même à supposer que l'intimée n'ait pas reçu communication du contrat de bail, l'ignorance dont elle se prévaut serait à qualifier d'inexcusable, s'agissant d'un professionnel du secteur de l'immobilier.

L'intimée n'aurait pas fait le nécessaire pour que l'opération projetée aboutisse et aurait manqué à son obligation contractuelle de loyauté.

Selon l'appelante, la partie adverse lui aurait « *clairement notifié sa décision de ne pas honorer ses obligations contractuelles* », telles qu'elles avaient été convenues le 26 novembre 2015, en cherchant à imposer de nouvelles conditions de prix dans un courrier du 19 mai 2017.

De plus, l'intimée aurait laissé sans réponse les courriels de l'appelante des 23 février, 31 mars et 25 mai 2017 ainsi qu'une lettre recommandée du 10 juin 2017, mettant l'intimée en demeure de concrétiser les engagements pris dans le compromis, ou du moins de confirmer son intention de les concrétiser.

Le fait que l'auteur dudit courrier recommandé y ait déclaré agir en tant que représentant de SOC 4), au lieu de SOC 1), constituerait une simple erreur matérielle qui ne porterait pas à conséquence.

La résiliation du contrat étant imputable à SOC 2), la demande en indemnisation de cette dernière devrait être rejetée.

Dans un ordre subsidiaire, l'appelante conclut à la réduction de la clause pénale, en application de l'article 1152 du Code civil.

Elle soutient que cette demande subsidiaire en réduction de la clause pénale ne constitue pas une demande nouvelle au sens de l'article 592 du NCPC, mais un moyen de défense opposé à la demande adverse.

Celle-ci serait parfaitement justifiée puisque SOC 2) ne justifierait pas du moindre préjudice.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris, sauf en ce qui concerne le rejet de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

SOC 2) affirme avoir été confrontée à « *plusieurs difficultés majeures extérieures à sa volonté* », de nature à mettre en péril son projet immobilier, la première tenant au refus des autorités communales de réserver une suite favorable aux multiples avant-projets déposés par le bureau d'architecture, la seconde, à l'impossibilité de résilier le contrat de bail commercial que SOC 4) avait conclu avec SOC 5), ledit bail contenant des clauses inconnues de l'intimée au moment de la conclusion du contrat de cession, lesquelles clauses auraient rendu le projet irréalisable avant mars 2021 au plus tôt, et la troisième, au refus injustifié de l'appelante de s'engager dans une renégociation, alors pourtant que l'économie du contrat de cession se serait gravement déséquilibrée au détriment de l'intimée « *au cours de la gestation du contrat* ».

De son côté, l'intimée n'aurait pas ménagé ses efforts pour faire aboutir le projet immobilier en cause et se serait toujours montrée attachée audit projet dans ses échanges avec l'appelante.

SOC 2) n'aurait « *jamais cessé d'exécuter les obligations lui incombant contractuellement* ».

Concernant plus particulièrement le bail commercial, elle affirme n'avoir appris son existence, son contenu et ses conséquences qu'après l'octroi de l'autorisation communale de démolir, en septembre 2016.

SOC 2) demande le rejet de l'attestation testimoniale adverse pour être contraire aux prescriptions de l'article 1341 du Code civil, « *à défaut d'un quelconque commencement de preuve par écrit* » et, subsidiairement, en raison de son défaut de précision et de pertinence.

En septembre 2017, les autorités communales auraient fait savoir à l'intimée qu'une demande d'autorisation de bâtir avait été déposée par une société tierce concernant la parcelle en cause.

Ce ne serait que par un courrier daté du 7 décembre 2017 que l'appelante aurait confirmé la vente des actions de SOC 4) à SOC 3).

Il s'agirait d'une résiliation unilatérale intempestive du contrat de cession du 26 novembre 2015 par l'appelante, sans la moindre mise en demeure préalable ni le moindre préavis.

D'ailleurs, tout porterait à croire que le projet avait été cédé par l'appelante à SOC 3) bien avant le 30 août 2017, date du dépôt de la demande d'autorisation de bâtir par celle-ci.

La date de la conclusion du deuxième contrat de cession, avancée par SOC 1), à savoir le 4 avril 2018, serait dès lors contestée.

Ainsi que les juges du premier degré l'auraient décidé à juste titre, SOC 1) serait restée en défaut de laisser à SOC 2) un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive.

Le courrier du 10 juin 2017, invoqué par l'appelante, ne contiendrait pas de délai raisonnable outre qu'il n'émanerait pas de l'appelante, mais de SOC 4), avec laquelle l'intimée n'aurait aucun lien contractuel.

Quant à la demande subsidiaire de l'appelante tendant à la révision judiciaire de la clause pénale, SOC 2) fait valoir que l'appelante « *se contredit de façon flagrante* » en réclamant, à titre principal, la condamnation de l'intimée au paiement de l'indemnité contractuelle forfaitaire de résiliation de 250.000 euros, par réformation du jugement *a quo* tout en sollicitant, à titre subsidiaire, une réduction de cette même indemnité, pour le cas où il serait fait droit à la demande en indemnisation de la partie adverse ; SOC 1) contreviendrait au principe de l'estoppel, de sorte que sa demande subsidiaire devrait être déclarée irrecevable.

Celle-ci serait encore irrecevable pour avoir été formulée pour la première fois en instance d'appel.

Enfin, la clause pénale ne serait pas manifestement excessive.

Outre que l'appelante n'apporterait aucun élément de preuve dans le sens de ses affirmations, il serait d'usage que l'indemnité conventionnelle forfaitaire soit chiffrée à 10 % du prix de vente.

SOC 2) relève appel incident, en ce qu'elle reproche à la juridiction de première instance de ne pas lui avoir alloué l'indemnité de procédure réclamée de 5.000 euros et conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

SOC 3) demande à être « *mise hors cause* », au motif que ni SOC 1) ni SOC 2) ne maintiennent une quelconque demande à son encontre.

### **Appréciation de la Cour**

Le document contractuel intitulé « *proposition d'achat* », signé le 26 novembre 2015 entre SOC 1) et SOC 2), prévoit la vente à SOC 2) de « *la totalité des parts SOC 4) SA* » détenues par SOC 1), pour un prix de 250.000 euros (cf. pièce n° 1 de la farde I de Me WILTZIUS).

A l'article 4, il est stipulé que la convention « *a lieu sous* » deux « *conditions* », la première condition étant libellée comme suit :  
« *L'obtention du permis de bâtir par l'administration communale pour la construction d'un bâtiment de minimum 2.800 m<sup>2</sup> de surfaces d'appartements* ».

Ce contrat est à qualifier de compromis de vente, assorti de conditions suspensives, conformément aux conclusions convergentes des parties au litige.

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de plusieurs obligations à la réalisation d'un événement. Nonobstant cette circonstance, le contrat fait naître des droits et des obligations entre les parties dès sa formation (cf. Cass. b. 15.05.1986, Pas. b. 1986, I, 1123).

Aussi le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, met-il à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur de l'obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et l'aboutissement de l'opération (Cour d'appel, IX, 02.07.2020, CAL-2019-00550, Pas. 40, 59).

Il importe de déterminer si, en l'espèce, la partie débitrice de l'obligation assortie d'une condition suspensive, à savoir SOC 2), a effectué toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et l'aboutissement de l'opération.

C'est sur cette même partie que pèse la charge de la preuve.

Il ressort des pièces versées aux débats par l'intimée que celle-ci a eu plusieurs échanges avec un géomètre et un architecte dans les mois qui ont suivi la signature du compromis de vente du 26 novembre 2015 et que tant le géomètre que l'architecte ont effectué diverses prestations en relation avec le projet en cause, dans l'intérêt de l'intimée.

Cependant, il ne résulte d'aucune pièce que l'Administration communale de X aurait refusé à l'intimée quelque projet que ce soit, qu'elle aurait manifesté son intention de préserver la façade ou la substance du bâtiment dont la démolition était projetée par l'intimée ou même que l'intimée aurait eu des échanges à ce sujet avec les autorités communales.

La Cour constate d'autre part que ces mêmes autorités qui, selon l'intimée, auraient voulu conserver tant la façade que la substance du bâtiment en cause, en ont autorisé la démolition pure et simple quelques mois plus tard (cf. pièce n° 7 de la farde I de Me MINDEN), peu après avoir été saisies d'une demande en ce sens par SOC 4), et qu'ils ont autorisé la réalisation du premier projet immobilier présenté par une société tierce, qui plus est, pour la construction d'une résidence d'une surface supérieure à celle prévue par le compromis litigieux.

L'intimée soutient que l'appelante l'aurait tenue dans l'ignorance du contrat de bail commercial portant sur l'immeuble appartenant à SOC 4).

Ce ne serait que postérieurement à l'octroi de l'autorisation de démolir datée du 28 juillet 2016, que l'appelante l'aurait informée « *pour la première fois, de l'existence, du contenu et des conséquences dommageables dudit contrat de bail commercial* » (cf. conclusions notifiées le 12 octobre 2020, pages 3 et 4).

En raison de cette nouvelle donne, il n'aurait guère été utile d'entreprendre de nouvelles démarches en vue de la réalisation de la condition suspensive avant le mois de mars 2021, au plus tôt.

Ledit bail commercial au sujet duquel « *aucune information* » n'aurait été communiquée à l'intimée « *lors de la signature du contrat de cession du 26 novembre 2015, ni surtout à un stade antérieur* » aurait constitué « *une cause d'empêchement de la réalisation du projet immobilier* ».

Il est de principe que l'erreur, même si elle porte sur l'un des éléments essentiels du contrat, n'est prise en compte que si elle apparaît excusable, c'est-à-dire commise par un contractant qui n'avait pas les moyens de la dissiper en prenant des renseignements élémentaires ou en faisant preuve d'un minimum de bons sens. Cette erreur est appréciée *in concreto*, en tenant compte notamment de l'expérience et de la profession de celui qui l'invoque.

En l'espèce, il eût appartenu à l'intimée, en tant que professionnelle de la construction et de la promotion immobilière, de procéder à des vérifications élémentaires sur les possibilités de réalisation de son projet, avant la conclusion du compromis de vente litigieux, et de s'enquérir en particulier des conditions, notamment de durée, dans lesquelles elle pourrait obtenir la libération de l'immeuble dont il s'agit.

Il en est d'autant plus ainsi que l'intimée reconnaît, en se contredisant, que l'existence du bail, sa durée et les conditions de libération de l'immeuble avaient bel et bien été évoquées avant la conclusion du compromis de vente : « *cette information (i.e. l'expiration du bail au 1er mars 2021) était contraire aux déclarations antérieurement fournies par la partie appelante au moment de la*

*conclusion du contrat de cession, étant donné que, tout au long des pourparlers contractuels, Monsieur A (administrateur délégué de la partie appelante et gérant de la société à céder) avait assuré à la partie intimée que la résiliation dudit bail commercial ne poserait pas le moindre problème dans le chef de la société à céder SOC 4) SA et que le dit contrat pourrait être résilié à tout moment, pourvu qu'un préavis de 6 mois serait respecté » (cf. conclusions notifiées le 5 juillet 2019, page 4).*

Par cette affirmation, l'intimée reconnaît donc que la question du bail commercial avait été évoquée « *tout au long des pourparlers* » ayant précédé la conclusion du compromis de vente.

Dans une attestation testimoniale datée du 10 juillet 2020 (cf. pièce n° 1 de la farde VII de Me MINDEN), T1 qui assistait « *à toutes les réunions* » entre les parties au litige, déclare que les dirigeants de la société intimée étaient informés de ce que le locataire occuperait cet immeuble pendant « *encore plusieurs années* ».

Cette attestation testimoniale ne contrevient nullement aux restrictions édictées à l'article 1341 du Code civil, étant donné que celles-ci ne s'appliquent pas en matière commerciale (cf. not. Cour d'appel, 12.07.1965, Pas. 20, 30 ; 28.02.1975, Pas. 23, 82) et que le cas d'espèce relève de la matière commerciale.

Outre que cette attestation testimoniale contredit l'affirmation de l'intimée, selon laquelle l'appelante lui aurait assuré que ce bail « *ne poserait pas le moindre problème* », en ce qu'il pourrait être « *résilié à tout moment* », il eût appartenu à la société intimée en sa qualité de professionnelle, intéressée à la conclusion d'un compromis de vente relevant de son domaine d'activité habituelle, de se faire communiquer le contrat de bail commercial dont il s'agit et de se renseigner sur les conséquences juridiques en résultant.

En omettant de ce faire, l'intimée a manqué à son obligation de procéder à une vérification élémentaire et essentielle, de sorte qu'à supposer même que l'intimée ait ignoré les conditions du bail en question au moment de la conclusion du compromis de vente litigieux, cette ignorance serait la conséquence d'une faute inexcusable dans son chef, ainsi que l'appelante le fait valoir à juste titre.

Il s'y ajoute que l'intimée reste en défaut d'établir qu'elle aurait effectué, avant décembre 2017, quelque démarche que ce soit auprès des autorités communales en vue de la réalisation de la condition suspensive en cause, et cela même après le dépôt par SOC 4) d'une requête en résiliation judiciaire du contrat de bail, le 3 mai 2017.

L'intimée fait valoir que la condition relative à l'octroi d'une autorisation de construire n'était assortie d'aucun délai et qu'aucune mise en demeure valable ne

lui a jamais été adressée (« aucune mise en demeure émanant de la société SOC 1) ne figure dans le présent dossier », conclusions notifiées le 23 avril 2020, page 4).

L'article 1176 du Code civil dispose ce qui suit : « *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.* »

Le fait est que le compromis de vente du 26 novembre 2015 ne contient aucune stipulation permettant de conclure à l'existence d'un délai pour la réalisation de la condition relative à « *l'obtention du permis de bâtir* ».

Lorsque les parties n'ont pas fixé pareil délai, la condition sera réputée défaillie, à l'expiration d'un délai raisonnable à compter d'une mise en demeure infructueuse du débiteur (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Condition, 2020, n° 103 ; Cour d'appel, II, 04.12.2013, n° du rôle 37321) ainsi que les juges du premier degré l'ont décidé à juste titre.

La mise en demeure est l'acte par lequel le créancier demande au débiteur en situation d'inexécution de satisfaire à ses obligations.

Il s'agit d'ôter au débiteur tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier (cf. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, Les obligations, P.U.F. coll. Thémis, 12e éd., n° 76 ; dans le même sens, A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4e éd., n° 418).

Quant à la forme que doit revêtir la mise en demeure, l'article 1139 du Code civil requiert une « *sommation par acte d'huissier* » ou un « *acte équivalent* ».

Il est généralement admis depuis fort longtemps que constitue un « *acte équivalent* » tout acte dont ressort une interpellation suffisante du débiteur destinée à obtenir sans tarder l'exécution de ses obligations. Il en est ainsi tout particulièrement en matière commerciale, les usages commerciaux conduisant à admettre que la mise en demeure puisse résulter d'une simple missive ou d'un courriel.

La Cour constate qu'en l'espèce l'appelante a plusieurs fois interpellé l'intimée par écrit, sur une période de trois mois, pour lui signifier sa volonté d'obtenir sans tarder l'exécution du compromis de vente.

Dans un courriel adressé à l'intimée, en date du 23 février 2017 (cf. pièce n° 5 de la farde I de Me MINDEN), l'administrateur délégué de la société appelante se réfère

au résultat d'une consultation de son avocat et demande au destinataire du courriel de le renseigner, de son côté, sur l'avis de l'avocat de ce dernier, avant de faire valoir, par deux fois, qu'un temps considérable s'est écoulé depuis la signature du compromis de vente et de manifester son impatience en ces termes « *j'aimerais que nous engagions la vitesse supérieure et que nous passions à l'acte* ».

Dans un deuxième courriel, adressé à l'intimée en date du 31 mars 2017 (cf. pièce n° 6 de la farde I de Me MINDEN), soit cinq semaines après le précédent courriel, l'administrateur délégué de la société appelante, se réfère une nouvelle fois au temps écoulé depuis la signature du compromis de vente (« *il y a maintenant 18 mois que nous avons signé la convention d'achat de la société anonyme SOC 4* ») et affirme perdre « *beaucoup d'argent* » du fait de l'inaction de son cocontractant.

Il y manifeste, une nouvelle fois, son impatience en ces termes : « *ma patience a des limites qui sont atteintes* », avant de réitérer sa volonté de voir finaliser, sans plus tarder, le compromis de vente signé en 2015.

Il est acquis en cause que les deux courriels précités ont été reçus par l'intimée.

Enfin, dans un troisième courriel, envoyé à l'intimée par l'administrateur délégué de la société appelante, à partir de la même adresse électronique (x@gmail.com), en date du 25 mai 2017 (cf. pièce n° 10 de la farde I de Me MINDEN), soit près de deux mois après le précédent courriel, ce dernier adresse à l'intimée un ultimatum conçu comme suit : « *Je vous laisse jusqu'à la fin de ce mois, soit jusqu'au 31 mai, à minuit, pour concrétiser le contrat que nous avons signé fin 2015 ou, au moins, pour me faire savoir que vous voulez concrétiser, faute de quoi je m'adresserai ailleurs* ».

Il résulte sans la moindre équivoque de ce troisième courriel, que le représentant de l'appelante a imparti un délai d'une semaine à l'intimée pour réaliser la condition suspensive ou, à tout le moins, pour confirmer à l'appelante son intention de s'en tenir aux termes du contrat signé le 26 novembre 2015, faute de quoi l'appelante ne se considérerait plus comme liée par ce contrat, du fait de sa violation par l'intimée.

Il importe de relever que ce troisième courriel se situait, de surcroît, dans un contexte très particulier, puisque par courriel adressé à l'appelante en date du 19 mai 2017 (cf. pièce n° 8 de la farde I de Me WILTZIUS), l'intimée s'était prévalu d'une évolution de la situation depuis la signature du compromis pour réclamer une réduction du prix d'environ un million d'euros, laquelle réduction était présentée par l'intimée en ces termes : « *Voici nos nouvelles conditions* ».

Force est de constater que, loin de faire parvenir à l'appelante, à tout le moins, une telle confirmation d'intention avant l'expiration du délai susmentionné, l'intimée

s'est abstenue de toute réponse au courriel du 25 mai 2017, même dans les semaines qui ont suivi l'expiration de ce délai.

Il suit des développements qui précèdent que SOC 2) a manqué à son obligation d'accomplir les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et l'aboutissement de l'opération.

Dans ces conditions, l'appelante était fondée à considérer la condition suspensive en question comme défaillie, au sens de l'article 1176 du Code civil.

La conclusion du contrat de cession des parts sociales de SOC 4) avec SOC 3) ne constitue donc pas une rupture fautive du compromis de vente du 23 novembre 2015.

C'est partant à tort que la juridiction du premier degré a débouté SOC 1) de sa demande et fait droit à la demande formée par SOC 2).

Chacune des parties concluantes réclame à l'autre le paiement d'une indemnité conventionnelle forfaitaire correspondant à 10 % du prix de vente, en application de l'article 4 du compromis de vente.

Cette clause pénale prévoit qu'en cas de « *résiliation* » du contrat, « *la partie rétractante sera tenue de payer une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie* ».

Il est acquis en cause que l'indemnité conventionnelle forfaitaire prévue par cette clause pénale doit être mise à charge de la partie ayant rompu fautivement le compromis de vente.

En conséquence, il y a lieu de faire application de la clause pénale à l'égard de la partie intimée.

SOC 2) ne demande pas à la Cour d'en réduire le montant.

Il y a partant lieu d'imposer à SOC 2) le paiement de ladite indemnité conventionnelle forfaitaire de 250.000 euros, en principal, par réformation du jugement entrepris.

Comme ni SOC 1) ni SOC 2) n'ont formulé de prétention à l'encontre SOC 3), cette dernière est à mettre hors cause.

SOC 1) conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel, tandis que SOC 2) conclut à l'obtention d'une indemnité de

procédure de 5.000 euros pour chaque instance, par réformation du jugement entrepris pour ce qui concerne la première instance.

Faute par SOC 1) de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande formée sur cette base légale, est à rejeter.

Etant donné que SOC 2) succombe à l'instance et devra supporter la charge des frais et dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision entreprise, que pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS:**

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit commercial, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé et en déboute,

dit l'appel principal fondé,

réformant,

dit fondée la demande formée par la société anonyme SOC 1) SA,

condamne la société à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SPRL à payer à la société anonyme SOC 1) SA le montant de 250.000 euros avec les intérêts légaux à compter du 10 juin 2017 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande formée par la société à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SP,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

déboute la société à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SPRL et la société anonyme SOC 1) SA de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

met hors cause la société à responsabilité limitée SOC 3) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée de droit belge SOC 2) SP aux frais et dépens des deux instances avec distraction de ceux relatifs à l'instance d'appel au profit de Me Jean MINDEN, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.