

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 160/23 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-et-un décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00573 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 20 mai 2022,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

l'SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collègue des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 18 avril 2023.

Par exploit d'huissier du 19 octobre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner assignation à l'SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, aux fins, principalement, d'y entendre prononcer l'exécution forcée de la convention signée entre parties en date du 19 mai 2010 et, subsidiairement, de s'y entendre condamner à lui payer le montant de 4.000.000 euros, sinon tout autre montant à déterminer à dire d'experts, à titre de dommages et intérêts, le montant de 10.000 euros, du chef de frais et honoraires d'avocat, ainsi qu'une indemnité de procédure de 7.500 euros

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) a exposé avoir, en date du 19 mai 2010, conclu avec l'SOCIETE2.) une convention portant échange et vente en état futur d'achèvement dans le cadre d'un projet immobilier à ADRESSE3.).

Aux termes de cette convention, approuvée par le Conseil communal de la SOCIETE2.) en date du 9 février 2011 et enregistrée le 10 février 2011, l'SOCIETE2.) se serait engagée à céder à la société SOCIETE1.) des terrains d'une contenance totale de 73,09 ares, afin qu'elle puisse y construire une résidence pour personnes du troisième âge dénommée « SOCIETE1.) ». La cession de ce terrain aurait eu pour contrepartie que l'SOCIETE2.) obtienne des millièmes attachés à 146 parkings intérieurs et 33 emplacements extérieurs lui revenant dans le cadre de la copropriété à construire. La convention aurait retenu que l'échange se ferait dans un but d'utilité publique, à savoir la réalisation d'une résidence pour personnes du troisième âge et l'aménagement d'emplacements de parkings publics au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Le plan d'aménagement particulier (PAP) aurait été adopté par le Conseil communal en sa séance du 14 septembre 2011 et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 6 janvier 2012.

Afin d'augmenter le nombre de logements au sein de la résidence à un maximum de 66 unités, à la demande de la société SOCIETE1.), le Conseil

communal aurait modifié le PAP le 27 janvier 2016 et le Ministre de l'Intérieur aurait approuvé cette décision le 21 mars 2016.

En date du 4 mai 2016, le Conseil communal aurait pris une décision portant sur la convention d'exécution pour la réalisation du PAP et les autorisations nécessaires auraient été délivrées par le bourgmestre le 19 janvier 2017.

Par courrier du 28 novembre 2017, la société SOCIETE1.) aurait demandé une prolongation de ces autorisations.

En date du 24 janvier 2018, le Conseil communal de l'SOCIETE2.) aurait décidé de résilier avec effet immédiat la convention d'échange du 19 mai 2010.

La société SOCIETE1.) a encore précisé que, par jugement du 7 juin 2019, le tribunal administratif s'est déclaré incompétent pour connaître du recours en annulation de la requérante contre cette décision en raison de la nature civile de la convention.

Devant le tribunal d'arrondissement, la société SOCIETE1.) a fait plaider que toutes les conditions suspensives prévues par la convention du 19 mai 2010 s'étaient réalisées et que la vente était devenue ferme et définitive le 6 janvier 2012, date de l'approbation du PAP. Eu égard au transfert de propriété qui se serait réalisé, l'SOCIETE2.) n'aurait plus pu résilier unilatéralement cette vente, de sorte que la résiliation serait à considérer comme nulle et non avenue et il y aurait lieu d'ordonner l'exécution forcée de la vente.

La société SOCIETE1.) a, à titre subsidiaire, demandé à voir déclarer abusive la résiliation, en contestant les motifs invoqués à l'appui de celle-ci. Elle a souligné que l'autorisation de construire ne lui avait été accordée que le 19 janvier 2017, que sa demande tendant à la prorogation de la durée de validité de cette autorisation avait été introduite dans le délai légal et qu'aucune défaillance contractuelle ne pouvait lui être reprochée.

L'SOCIETE2.) a répliqué que la résiliation de la convention était justifiée, en soutenant que la société SOCIETE1.) avait essayé pendant plus de sept années de vouloir accroître son gain dans l'opération et de faire baisser sa contrepartie en revendiquant à chaque fois une augmentation des nombres d'unités qu'elle était en droit de construire et de commercialiser.

L'SOCIETE2.) a, par ailleurs, invoqué le principe d'ordre public de prohibition des engagements perpétuels.

A titre subsidiaire, elle a sollicité la résolution judiciaire du contrat aux torts de la société SOCIETE1.).

Elle a finalement contesté le préjudice allégué.

Par jugement du 14 juillet 2022, le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement, a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme, dit les demandes non fondées, dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat, dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et condamné les parties, chacune à concurrence de la moitié, aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, la juridiction du premier degré a relevé que la société SOCIETE1.) s'était obligée à achever les travaux de construction endéans les 36 mois à partir de l'approbation de l'acte d'échange par le Ministre de l'Intérieur, sauf survenance d'un cas de force majeure.

Elle a encore constaté que le contrat, qu'elle a qualifié de contrat d'échange, était soumis à plusieurs conditions suspensives, tenant à l'approbation du plan d'aménagement particulier, l'approbation du cadastre vertical par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, l'accord bancaire pour la garantie d'achèvement, respectivement de paiement, ainsi que l'approbation de l'accord par les autorités compétentes.

Le tribunal a, en outre, noté que par un courrier du 28 novembre 2017, la société SOCIETE1.) avait sollicité la prolongation de l'autorisation de construire, que le bourgmestre n'avait pas répondu à cette demande et que, lors d'une séance non publique du 24 janvier 2018, le Conseil communal avait résilié la convention du 19 mai 2010 avec effet immédiat, par décision libellée comme suit :

*« (...) Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;
Considérant de prime abord que pour éviter tous inconvénients aux acteurs concernés, le collègue échevinal a préféré soumettre ce point aux débats en séance non-publique conformément à l'article 21 de la loi communale précitée, proposition unanimement validée par l'assistance ;
Revu la délibération du conseil communal du 19 mai 2010, point 7a) de la séance publique, portant sur l'approbation de la convention d'échange entre l'SOCIETE2.) et la SOCIETE1.) sàrl concernant des terrains sis au lieu-dit « ADRESSE4.) » ainsi qu'un parking public souterrain et extérieur de 179*

emplacements à construire dans un complexe immobilier abritant des résidences avec structures d'encadrement pour personnes âgées ainsi qu'une surface commerciale à ADRESSE5.) ;

Revu la délibération du 14 septembre 2011, point 2a) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 6 janvier 2012, portant sur l'adoption du PAP « ADRESSE4.) » pour le compte de la sàrl SOCIETE1.) ;

Revu la délibération du 27 janvier 2016, point 3a) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 21 mars 2016, visant modification du PAP « ADRESSE4.) » pour le compte de la sàrl SOCIETE1.) (augmentation du nombre de logements de 42 à 66 unités) ;

Revu la délibération du 4 mai 2016, point 3b) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 30 juin 2016, portant sur la convention pour la réalisation du plan d'aménagement en question, signée en date du 26 avril 2016 entre la SOCIETE2.) et la sàrl SOCIETE1.) ;

Vu les autorisations de construire, de raccord à la canalisation et d'échafaudage établies en date du 19 janvier 2017 par le bourgmestre de la SOCIETE2.) ;

Considérant que cette autorisation est restée à ce jour sans suite de démarrage du chantier sur le site, sauf que la Commune a dû agir en toute urgence pour faire démolir les deux bâtiments existants qui menaçaient ruine et qui ont apporté un danger à autrui ;

Vu les nombreux échanges par envoi postal et courriel et considérant que plusieurs entrevues avec les promoteurs ont eu lieu par le passé au sujet de la réalisation de ce projet et que malgré le consentement communal pour des adaptations fonctionnelles (→ adaptation du PAP en 2016) ainsi que du mode d'exploitation, voire d'accepter d'autres partenaires/ investisseurs pour réaliser l'objet, toutes les pièces/garanties liées à la signature de l'acte notarié requis n'ont été livrées à ce jour, ceci en dépit de plusieurs sommations de passer devant le notaire, dont la plus récente fixant comme ultime délai le 14 novembre 2017 ;

Compte-tenu de cet historique traînant depuis plus de sept ans et compte tenu des récents agissements et inculpations réciproques entre promoteurs faisant perdre toute confiance vis-à-vis tant des initiateurs du projet que des repreneurs annoncés en vue d'un bon développement du projet dans l'intérêt de la Ville et de ses citoyens, sur proposition du collège échevinal, après en avoir délibéré et voté conformément à la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 (...) ».

Après avoir qualifié la rupture de résolution unilatérale, le tribunal a dit que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'exécution forcée n'était pas

fondée, étant donné que le compromis de vente avait été définitivement anéanti en raison de sa résolution par l'SOCIETE2.).

Il a ensuite relevé que le principe de prohibition des engagements contractuels perpétuels ne s'appliquait qu'aux contrats à exécution successive à durée indéterminée et non aux contrats à exécution instantanée, tel le contrat d'échange.

Concernant les conditions suspensives, le tribunal a constaté que la convention n'avait pas fait l'objet d'une approbation expresse par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région et qu'aucune garantie d'achèvement ni aucune garantie de paiement n'avaient été obtenues par la partie demanderesse.

Dans la mesure où les parties n'avaient prévu aucun terme pour la réalisation de ces conditions et qu'il n'était pas certain que la réalisation des conditions était devenue impossible en date du 24 janvier 2018, jour de la rupture unilatérale du contrat par la partie défenderesse, le tribunal a retenu que l'échange entre les parties n'était pas devenu ferme et définitif.

Il a ensuite dit qu'étant donné que les conditions suspensives ne s'étaient pas encore réalisées et qu'aucun délai pour la passation de l'acte notarié n'avait été convenu entre les parties, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir procédé à la signature de l'acte notarié jusqu'en janvier 2018.

Le tribunal a ajouté qu'il n'était pas certain, à défaut de précisions fournies par les parties, si le projet avait réellement été cédé ou non et que, par ailleurs, l'SOCIETE2.) n'expliquait pas dans quelle mesure une cession du projet aurait constitué une cause de résolution du contrat d'échange.

Un manquement grave de la société SOCIETE1.) laissant d'être établi, la juridiction du premier degré a retenu que la résolution unilatérale du contrat en date du 24 janvier 2018 était fautive.

Le tribunal a ensuite relevé que la société SOCIETE1.) ne versait aucune pièce, ni ne fournissait de précision quant au dommage dont elle réclamait réparation.

La demande en instauration d'une expertise judiciaire a partant été rejetée.

Faute par la demanderesse d'avoir établi un préjudice réel et certain, sa demande en indemnisation a été déclarée non fondée.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 10 mai 2022, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 20 mai 2022.

L'appelante demande à la Cour de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu le principe d'une résolution abusive du contrat par l'SOCIETE2.).

Elle réclame la condamnation de l'intimée à lui payer le montant de 5.416.168 euros, outre les intérêts légaux, à titre d'indemnisation du préjudice qu'elle affirme avoir subi du fait de la résolution abusive, par réformation du jugement dont appel.

Elle sollicite encore la condamnation de l'intimée à lui payer le montant de 34.234,20 euros, à titre d'indemnisation du chef de frais et honoraires d'avocat, ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chacune des deux instances.

Elle conclut finalement à la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

L'appelante soutient que son préjudice consistait en la perte de chance d'effectuer le bénéfice escompté par la réalisation du projet immobilier litigieux et en les frais qu'elle avait engagés pour élaborer ledit projet.

Elle se réfère à une expertise établie par Steve MOLITOR le 4 avril 2022, évaluant son préjudice au montant de 5.416.168 euros.

L'SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de ses demandes.

Elle demande néanmoins à la Cour de dire que la résiliation de la convention du 19 mai 2010 était valable, au motif que « *nul n'est tenu à l'infini* ».

A titre subsidiaire, elle demande à la Cour de dire valable et justifiée la résolution pour manquement grave de la société SOCIETE1.), ayant consisté à refuser et repousser le passage par-devant notaire.

En tout état de cause, l'SOCIETE2.) conteste le montant indemnitaire réclamé par la société SOCIETE1.) en son principe et son quantum et conclut au rejet de l'offre de preuve par expertise.

L'intimée conclut également au rejet de la demande de l'appelante au titre de ses honoraires d'avocat et sollicite, pour autant que de besoin, la taxation desdits honoraires.

Elle demande finalement à voir rejeter la demande de l'appelante en obtention d'une indemnité de procédure et réclame, à son tour, une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) se rapporte à sagesse de la Cour « *quant à la démarche adverse de soumettre aux débats des éléments non entrepris.* »

Appréciation de la Cour

Il convient d'emblée de retenir que l'intimée est en droit de reprendre ses moyens de défense rejetés par les premiers juges, tout en concluant à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes.

Il appartient, dès lors, à la Cour de réexaminer la question du caractère justifié ou non de la rupture unilatérale de la convention signée entre parties le 19 mai 2010.

Tel que l'a relevé la juridiction du premier degré, ladite convention constitue un contrat d'échange.

Le tribunal est encore à approuver en ce qu'il a qualifié de résolution et non pas de résiliation la rupture unilatérale de la convention, celle-ci ne constituant pas un contrat à exécution successive.

Le contrat d'échange litigieux a été soumis à plusieurs conditions suspensives, à savoir l'approbation du plan d'aménagement particulier, l'approbation du cadastre vertical par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et l'accord bancaire relatif à la garantie d'achèvement, respectivement la garantie de paiement.

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.* »

C'est à bon droit que le tribunal a souligné que le principe de la prohibition des engagements perpétuels ne s'applique pas aux contrats instantanés soumis à des conditions suspensives, même si, comme en l'espèce, aucun délai n'est prévu pour la réalisation de ces conditions.

Il est cependant admis que, 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, 4 décembre 2013, n° 37321 du rôle ; 25 novembre 2021, n° CAL-2019-00311 du rôle).

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).

C'est à juste titre que le tribunal a constaté que le plan d'aménagement particulier, tel que modifié, a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur et de la Grande Région en date du 21 mars 2016 et que le cadastre vertical a été approuvé par l'Administration du cadastre et de la topographie, mais que les conditions suspensives tenant à l'accord bancaire ainsi que l'approbation de l'accord par les autorités compétentes n'étaient pas remplies au moment de la résolution de la convention.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal d'une réunion qui s'est tenue entre le conseil communal et les promoteurs en date du 13 septembre 2017, que le collège échevinal a fixé à la partie appelante « *un délai très clair de finalisation de l'acte notarié par devant le notaire Me Robert Schuman, à savoir le vendredi 6 octobre, avec toutes les conditions/garanties que cela inclut, sur base du PAP datant de 2016 et de l'autorisation de bâtir qui en découle* », en précisant que « *passé ce délai, le collège se réserve le droit de résilier la convention datant du 19 mai 2010 et de procéder soi-même à la concrétisation d'un projet à vocation sociale* ».

Par courrier du 3 novembre 2017 adressé à Monsieur PERSONNE1.), gérant de la société SOCIETE1.), le bourgmestre de la SOCIETE2.) s'est exprimé comme suit :

« [...] *si d'ici le 14 novembre 2017, aucun engagement ferme par voie de signature notarielle avec toutes les garanties requises n'a abouti par devant Me Robert Schuman – nous sommes dès lors prêts à étendre une dernière fois*

le délai notarié – notre collègue échevinal entend charger le conseil communal de la résiliation de la convention datant du 19 mai 2010 en sa prochaine séance publique ».

S'il est vrai que, dans le procès-verbal de la réunion du 13 septembre 2017 ainsi que dans le courrier de 3 novembre 2017, il est indiqué que la signature de l'acte notarié doit être accompagnée de « *toutes les conditions/garanties* », respectivement « *de toutes les garanties requises* », il n'est pas précisé quelles sont les conditions à remplir et les garanties à fournir, étant noté que la passation de l'acte notarié, en tant que telle, ne constitue, en l'espèce, pas l'une des conditions suspensives auxquelles le contrat a été soumis.

A admettre que l'SOCIETE2.) ait visé les conditions suspensives reprises dans la convention d'échange et non encore remplies à l'époque, à savoir la fourniture de l'accord bancaire pour la garantie d'achèvement, respectivement de paiement, ainsi que l'approbation de l'accord par les autorités compétentes, il convient de noter que l'Administration communale ne justifie pas qu'il appartenait à la partie appelante et non pas à elle-même de faire approuver l'accord par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région.

Il importe encore de souligner qu'aux termes de son article 6 de la convention, non seulement les « *actes notariés à signer* », mais également la convention en tant que telle devait être soumise à l'approbation des « *autorités compétentes* ».

Il s'y ajoute que le délai de dix jours accordé à l'appelante pour apporter « *toutes les garanties requises* » ne saurait être qualifié de délai raisonnable, eu égard au fait que l'Administration communale ne pouvait ignorer qu'un renouvellement de l'autorisation de construire serait nécessaire pour faire avancer le projet.

Il s'ensuit que le fait que l'appelante n'ait pas satisfait aux demandes de l'Administration communale dans le délai requis n'a pas pu entraîner la défaillance des conditions suspensives fixées dans la convention d'échange.

En l'absence de défaillance des conditions suspensives contractuellement prévues, l'SOCIETE2.) n'était, par conséquent, pas en droit de procéder unilatéralement à la résolution de la convention en date du 24 janvier 2018, étant noté, par ailleurs, qu'au vu de la transmission d'un cahier des charges par l'appelante à l'Administration communale en date du 17 novembre 2017 et de la demande en renouvellement de l'autorisation de construire portant sur un immeuble comprenant 66 logements, introduite par courrier du 28 novembre 2017, l'Administration communale ne pouvait conclure à un abandon du projet dans le chef de l'appelante.

C'est également à juste titre que la juridiction du premier degré a dit qu'aucune faute contractuelle de nature à justifier la résolution de la convention ne pouvait être reprochée à la société SOCIETE1.).

Les juges de première instance sont donc à approuver en ce qu'ils ont dit que la résolution de la convention d'échange était abusive.

La société SOCIETE1.) qui, dans son acte d'appel, précise que le préjudice consiste « *en la perte de chance d'effectuer le bénéfice escompté par la réalisation du projet immobilier à l'envergure certaine et en les frais engagés [...] dans le cadre de l'élaboration dudit projet* », réclame le montant de 5.426.268 euros, en principal, à titre d'indemnisation du préjudice subi du fait de la résolution abusive de la convention du 19 mai 2010.

La perte d'une chance se définit comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable.

Quant au principe même de l'indemnisation pour perte d'une chance, il convient de rappeler que le préjudice invoqué par le demandeur en réparation n'est indemnisable que si l'on a la certitude qu'il s'est déjà réalisé ou qu'il se réalisera un jour. Le préjudice certain s'oppose ainsi au préjudice éventuel qui est trop hypothétique pour être réparé. Si la perte d'une chance constitue un préjudice donnant lieu à réparation, c'est à la condition que la chance ait été réelle et sérieuse car cette perte constitue en elle-même un préjudice certain et donc réparable (cf. Cass. 1^{re} civ. 7 avril 1998, n° 96-15615, Bull.civ. I, n° 147 ; Bertrand Fages, Droit des obligations, LGDJ, 4e éd., n° 319 ; Cour d'appel, 1^{er} juin 2017, Pas. 38. 546).

Le demandeur n'a pas à établir que l'événement dont il se plaint de la non réalisation se serait effectivement réalisé si la faute du responsable n'avait pas été commise. Il n'a qu'à établir qu'il avait des chances réelles et sérieuses que l'événement se produise et il rapporte cette preuve en soumettant les éléments dont résulte la réalité de la chance (cf. Cour d'appel, 7 juin 2007, Pas. 33. 548).

L'indemnisation de la perte d'une chance est soumise au principe de la réparation intégrale, mais, comme celui-ci oblige de tenir compte de tous les éléments du dommage, il y a lieu de prendre en considération également l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 1012, 3^e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014).

La réparation doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée (cf. Cass. 1^{re} Civ., 8 juillet 1997, Bull. civ. I, n° 239 ; 16 juillet 1998, Bull. civ. I, n° 260).

L'appelante estime que, du fait de la résolution abusive de la convention, elle a été privée d'un bénéfice d'un montant de 5.426.268 euros, correspondant à la valeur de la vente, après déduction du coût de la construction et des frais.

Au vu des principes dégagés ci-avant, il appartient en premier lieu à l'appelante d'établir l'existence de chances réelles et sérieuses que le projet se réalise.

Force est de constater que l'appelante ne verse pas de pièces dont il résulte qu'au moment de la résolution de la convention, elle avait déjà effectué la moindre démarche en vue d'obtenir la garantie d'achèvement et de paiement, érigée en condition suspensive de la convention.

La Cour ignore partant si l'appelante avait une chance de se voir accorder une telle garantie.

Il faut admettre que, contrairement à ce qu'elle affirme dans ses conclusions du 22 mars 2023, le fait que la convention n'avait pas encore été soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur par l'SOCIETE2.), n'empêchait pas l'appelante de solliciter, ne fût-ce qu'un accord de principe, quant à la garantie requise.

Il en résulte qu'indépendamment des aléas du marché immobilier dont la rentabilité du projet aurait nécessairement été tributaire, l'appelante reste en défaut d'établir qu'elle avait des chances réelles et sérieuses que le projet se réalise.

A défaut de preuve quant à l'existence d'une chance réelle et sérieuse de voir aboutir le projet litigieux, le rapport unilatéral de l'expert Steve MOLITOR du 4 avril 2022 (pièce 14 de la partie appelante), qui chiffre au montant de 5.416.168 euros la « *perte de bénéfice* », après déduction des frais et du coût de construction suivant devis établi en 2017, du montant estimé de la « *valeur réelle globale de vente à partir de 2018* », est dépourvu de pertinence.

Pour les mêmes raisons, il s'avère inutile d'ordonner une expertise judiciaire en vue de déterminer le gain manqué.

L'offre de preuve par voie d'expertise est, dès lors, à rejeter.

Il s'ensuit que l'appelante ne saurait se prévaloir d'un dommage consistant en la perte d'une chance d'avoir pu récupérer les frais d'ores et déjà engagés dans l'élaboration du projet et réaliser un bénéfice.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa

demande en indemnisation d'un préjudice résultant de la résolution abusive de la convention du 20 janvier 2010.

La partie appelante sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 2881 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Or, le droit d'agir en justice pour être entendu par le juge sur le fond d'une contestation constitue un droit fondamental dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur qu'en présence d'un abus résultant d'une intention malveillante, d'une erreur grossière équipollente au dol ou d'une légèreté blâmable.

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir dans le chef de l'SOCIETE2.) une faute dans le sens prédécrit.

Sa demande en indemnisation du chef de frais et honoraires d'avocat est donc à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Restant en défaut de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) est à débouter de ses demandes en obtention d'indemnités de procédure, tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de débouter l'SOCIETE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) du chef de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel et en déboute,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel et en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, 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.