

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 28/24 - III – COM

Arrêt commercial

Audience publique du vingt-deux février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-00898 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 23 août 2021,

comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Caroline MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le 12 février 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) et la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après SOCIETE2.)) ont signé un compromis de vente en vue de l'acquisition par SOCIETE1.), d'un immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE3.) (*Commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE4.), numéroNUMERO3.)/8005*) pour le prix de 685.000 euros.

Le compromis de vente était soumis aux conditions suspensives suivantes :

« Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un accord de la commune pour au moins trois unités.

L'Acquéreur s'engage à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un accord de la commune pour au moins trois unités.

Le dépôt de ce dossier à la commune devra être fait avant le 31 mars 2018.

L'Acquéreur s'engage à informer l'agent intermédiaire lorsque l'accord lui aura été accordé.

L'accord ou le refus de la commune devra parvenir au plus tard le 15 avril 2018. Ce délai pourra être prolongé avec l'accord des deux parties. »

Il stipulait encore que *« le bien vendu est transmis à l'Acquéreur libre[s] de toutes dettes, hypothèques, privilèges, droits de résolution, ou autres charges quelconques ».*

Le 15 mars 2018, SOCIETE1.) a déposé auprès de l'SOCIETE3.) une demande relative à la transformation de l'immeuble en quatre appartements, mais celle-ci a été refusée par décision du 17 mai 2018.

Une nouvelle demande a été introduite, le 28 mai 2018, en vue de la transformation de l'immeuble en trois unités, et l'autorisation y relative a été accordée par décision du 6 août 2018.

La conclusion de l'acte notarié de vente a été retardée.

Suivant courrier recommandé du 30 octobre 2019, SOCIETE2.) a déclaré résilier le compromis de vente.

Par jugement rendu le 17 décembre 2020 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, l'inscription hypothécaire d'office au bénéfice des précédents propriétaires de l'immeuble, les époux PERSONNE1.), a fait l'objet d'une mainlevée judiciaire, sur base des articles 2159 et 2160 du Code civil.

La radiation de ladite hypothèque est intervenue le 10 mai 2021.

Par exploit du 30 juillet 2020, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

SOCIETE1.) demandait, principalement, au tribunal de dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente au prix de 600.000 euros au lieu de 685.000 euros ; que le compromis du 12 février 2018, portant sur un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE3.), vaut vente au prix de 600.000 euros et que le jugement sera transcrit sur les registres du Bureau de la conservation des hypothèques, sinon la condamnation d'SOCIETE2.) à passer acte de vente devant notaire, pour le prix de 600.000 euros, endéans les quinze jours après la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros, par jour de retard.

Subsidiairement, SOCIETE1.) demandait la résolution, sinon la résiliation du compromis du 12 février 2018, aux torts exclusifs d'SOCIETE2.) et sa condamnation à payer à SOCIETE1.) le montant de 87.636 (68.500 + 19.136) euros au titre de la clause pénale ainsi que des dommages et intérêts supplémentaires pour compenser les frais d'ores et déjà exposés, avec les intérêts légaux à partir du courrier recommandé du 31 janvier 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

SOCIETE1.) réclamait enfin une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros et l'indemnisation de ses frais d'avocat à hauteur de 4.000 euros.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) a demandé au tribunal, à titre plus subsidiaire encore, de dire que la vente devra intervenir au prix de 685.000 euros.

La demande était basée, principalement, sur les règles régissant la responsabilité contractuelle, et notamment les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon les articles 1226 et suivants du Code civil et, plus subsidiairement encore, sur la responsabilité délictuelle découlant des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La défenderesse soulevait l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur et demandait, subsidiairement, son rejet quant au fond.

Par jugement rendu le 18 juin 2021, le tribunal a déclaré la demande recevable, mais non fondée, et a condamné la demanderesse à payer à la défenderesse une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Quant au fond, le tribunal a considéré que la partie défenderesse avait fait usage de son droit implicite de résolution, suivant courrier recommandé du 30 octobre 2019, en motivant la résolution du compromis de vente par le refus de la partie demanderesse de passer devant notaire pour la signature de l'acte de vente, et que ce droit avait été exercé de façon justifiée dans la mesure où le refus opposé par SOCIETE1.) était basé sur l'absence de purge préalable de l'hypothèque, alors pourtant qu'aucune clause du contrat ne permettrait de conclure que l'existence d'une hypothèque grevant l'immeuble en cause serait constitutive d'un obstacle à la passation de l'acte notarié de vente.

Par exploit du 23 août 2021, SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 15 juillet 2021.

L'appelante demande à la Cour de dire que la vente litigieuse est parfaite et de faire droit aux prétentions de l'appelante telles que formulées en première instance, par réformation du jugement entrepris.

Selon l'appelante, la partie adverse se serait expressément engagée, dans le compromis de vente, à vendre un immeuble libre de toute hypothèque, ce qui n'aurait pourtant pas été le cas.

De son côté, l'appelante aurait accompli toutes les diligences requises en vue d'obtenir la transformation de l'immeuble en quatre unités, puis face au refus des autorités communales, en trois unités.

Elle aurait, à d'itératives reprises, informé l'intimée des démarches entreprises.

SOCIETE2.) aurait été consciente des délais importants que nécessiterait l'aboutissement de ces diligences et aurait d'ailleurs consenti à une prolongation du délai stipulé dans le compromis.

La conclusion de l'acte notarié de vente n'aurait finalement pas pu se faire pour la raison qu'il existait, sur l'immeuble objet du compromis, une hypothèque non purgée.

Un courriel du clerc du notaire GOEDERT, daté du 17 décembre 2018, serait très explicite à cet égard.

Telle serait la raison du refus du notaire de passer la vente.

Or, l'intimée n'aurait rien entrepris pour obtenir la mainlevée de l'hypothèque, malgré plusieurs mises en demeure.

SOCIETE1.) offre de prouver sa version des faits par l'audition du notaire Carlo GOEDERT et de son clerc PERSONNE2.) ainsi que par l'audition de PERSONNE3.), l'agent immobilier en charge du dossier.

Jusqu'à l'introduction de l'instance, SOCIETE2.) aurait « *toujours refusé d'assigner en mainlevée de l'hypothèque inscrite sur le bien immobilier litigieux* ».

Dans un courrier du 7 mai 2019, l'intimée reconnaîtrait d'ailleurs qu'elle est à l'origine du défaut de conclusion de l'acte notarié.

Dans ce même courrier, l'avocat de l'intimée affirmerait « *qu'il y avait 14 hypothèques et qu'il en reste une* », sans reprocher aucune faute à l'appelante.

SOCIETE1.) aurait ignoré l'existence de l'hypothèque non purgée avant de recevoir l'information du clerc du notaire GOEDERT, en date du 17 décembre 2018.

Le financement du projet par un crédit n'aurait « *juste pas été prévu dans les conditions suspensives* », mais l'appelante aurait été « *libre de choisir le financement du bien par un crédit bancaire* ».

Aucune résolution valable ne serait intervenue et SOCIETE2.) n'aurait « *jamais été en mesure de prononcer unilatéralement une résiliation respectivement une résolution du compromis de vente du 12 février 2018* ».

Une procédure en mainlevée de l'hypothèque aurait finalement été initiée, postérieurement à la présente procédure, et le bien en cause serait « *a priori libre de toute hypothèque à l'heure actuelle* ».

Les conditions suspensives auraient été réalisées, la vente serait parfaite et aucune résolution valable ne serait intervenue.

Il y aurait partant lieu de faire droit à la demande d'exécution forcée.

Eu égard aux conséquences dommageables du refus injustifié de l'intimée de demander la mainlevée de l'hypothèque, il conviendrait en outre d'accorder à l'appelante une réduction de prix.

En ordre subsidiaire, il y aurait lieu de prononcer la résolution aux torts exclusifs de l'intimée et de faire application de la clause pénale qui stipulerait le pourcentage tout à fait habituel de 10 % du prix de vente.

La partie adverse se serait engagée, par la signature du compromis, à payer à l'appelante le montant de 68.500 (= 685.000 x 10%) euros, dans l'hypothèse où elle se désisterait de la vente, et aucun élément du dossier ne permettrait de remettre en cause cet engagement.

Par ailleurs, il conviendrait d'indemniser l'appelante des frais déboursés pour le projet immobilier, préjudice distinct de la clause pénale.

L'appelante réclame encore des indemnités de procédure de respectivement 1.500 euros, pour la première instance, et 3.000 euros pour l'instance d'appel, ainsi que le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, à hauteur de 5.000 euros.

L'intimée demande, en premier lieu, à la Cour, principalement, de déclarer l'appel irrecevable et, subsidiairement, de dire, par réformation du jugement entrepris, que l'acte introductif d'instance est irrecevable.

Tant l'acte d'assignation que l'acte d'appel seraient entachés de nullité pour cause de libellé obscur.

Ils seraient rédigés de manière confuse et SOCIETE1.) mélangerait pêle-mêle diverses demandes incompatibles entre elles, de plus, sans indiquer les bases légales respectives de ces demandes.

Plus subsidiairement, l'intimée conclut à la confirmation pure et simple du jugement dont appel.

L'intimée conteste la version des faits adverse.

Elle affirme ne pas avoir été tenue informée des démarches effectuées par l'appelante et n'avoir jamais consenti à une prolongation du délai.

Ce ne serait qu'en date du 3 avril 2019 que SOCIETE1.) se serait souciée de l'état des hypothèques grevant l'immeuble.

SOCIETE1.) aurait tiré prétexte de l'absence de purge de l'hypothèque encore existante pour se soustraire à ses obligations et reporter la conclusion de l'acte notarié.

Selon l'intimée, le compromis litigieux stipulerait de façon explicite que l'existence d'une hypothèque sur l'immeuble ne constitue pas un obstacle à la vente.

SOCIETE1.) aurait en outre tiré prétexte du défaut d'octroi d'un crédit bancaire pour reporter la finalisation de la vente, alors qu'il n'aurait pas été question de l'octroi d'un crédit bancaire lors de la conclusion du compromis de vente.

SOCIETE2.) aurait finalement « résilié », à bon droit, le compromis de vente pour faute dans le chef de SOCIETE1.), par courrier du 30 octobre 2019.

La vente n'aurait pas été parfaite entre parties et les conditions suspensives n'auraient pas été levées.

Il n'y aurait partant pas lieu d'ordonner l'exécution forcée du contrat.

Le tribunal ne pourrait pas davantage procéder à une modification du contrat, sous peine de méconnaître le principe de la force obligatoire des contrats.

Les conditions pour une résolution ou résiliation judiciaire du compromis ne seraient pas données en l'espèce, en l'absence d'une défaillance de l'intimée, outre que l'intimée aurait « déjà résilié le compromis aux torts exclusifs de SOCIETE1.) en date du 30 octobre 2019 ».

SOCIETE2.) n'aurait jamais refusé de purger l'hypothèque restante, mais celle-ci n'aurait pas constitué un obstacle à la passation de l'acte notarié de vente.

La seule partie ayant commis un manquement à ses obligations contractuelles serait SOCIETE1.).

L'intimée conteste encore tout dommage dans le chef de SOCIETE1.).

Cette dernière réclamerait d'ailleurs abusivement à la fois l'indemnité forfaitaire prévue par la clause pénale et des dommages et intérêts.

En dernier ordre de subsidiarité, l'intimée demande une réduction de l'indemnité forfaitaire, sur base de l'article 1152 du Code civil.

Enfin, l'intimée réclame en tout état de cause, une indemnité de procédure de 4.000 euros pour chaque instance.

Appréciation de la Cour

L'intimée soulève, principalement, la nullité de l'acte d'appel du 23 août 2021 et l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement la nullité de l'acte d'assignation du 30 juillet 2020 et l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance, pour cause de libellé obscur.

Les motifs pour lesquels SOCIETE2.) soulève ce moyen sont identiques.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation doit contenir, à peine de nullité, entre autres, « *l'objet et un exposé sommaire des moyens* ».

L'article 585 du même Code renvoie à cette disposition pour ce qui concerne l'acte d'appel.

La rédaction de l'acte d'appel doit être d'une précision suffisante pour permettre à l'intimé d'aborder l'instance d'appel de façon pertinente.

L'appelant doit y indiquer avec précision l'objet de son appel, autrement dit, le résultat auquel celui-ci veut parvenir.

L'acte d'appel doit contenir en outre un énoncé suffisamment complet et précis des motifs pour lesquels l'appelant demande la réformation de la décision entreprise.

Le non-respect des exigences des articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile, constitue un vice de forme et entraîne la nullité de l'acte d'appel et partant l'irrecevabilité de l'appel si les conditions prévues à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies.

En l'espèce, l'acte d'appel contient un énoncé clair, complet et structuré des chefs du jugement qui sont attaqués, des chefs du jugement qui ne sont pas entrepris ainsi que des prétentions de la partie appelante.

Outre que l'acte d'appel ne doit pas contenir obligatoirement l'indication du texte légal sur lequel est basée une prétention, la Cour constate à la lecture de l'acte d'appel que SOCIETE1.) y a indiqué clairement les textes légaux servant de fondements à ses demandes.

Celles-ci ne se contredisent nullement, eu égard à l'ordre de subsidiarité dans lequel elles ont été formulées.

L'acte d'appel contient en outre, sur une vingtaine de pages, une description très détaillée des circonstances de fait ayant mené au litige, et plus particulièrement des faits reprochés à la partie SOCIETE2.), et indique avec précision les raisons pour lesquelles l'appelante demande la réformation du jugement entrepris.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité de l'appel soulevé par SOCIETE2.) est à rejeter comme infondé.

L'appel, formé par ailleurs dans les forme et délai de la loi, est recevable.

A l'instar de l'acte d'appel, l'acte d'assignation du 30 juillet 2020 contient un énoncé clair, complet et structuré des prétentions de la partie demanderesse ainsi qu'une description très détaillée des circonstances de fait ayant mené au litige, et plus particulièrement des faits reprochés à la partie défenderesse.

Outre que l'acte d'assignation ne doit pas contenir obligatoirement l'indication du texte légal sur lequel est basée une prétention, la Cour constate à la lecture de l'acte d'assignation du 30 juillet 2020 que SOCIETE1.) y a indiqué clairement les textes légaux servant de fondements à ses demandes.

Celles-ci ne se contredisent nullement, eu égard à l'ordre de subsidiarité dans lequel elles ont été formulées.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont rejeté l'exception du libellé obscur soulevée par SOCIETE2.).

L'intimée s'oppose aux demandes de l'appelante tendant, en ordre principal, à l'exécution forcée et, en ordre subsidiaire, à la résolution judiciaire du compromis de vente, au motif que ledit contrat aurait d'ores et déjà été résilié par la partie intimée.

Le compromis de vente en cause contient des conditions suspensives dont le non-respect est invoqué par la partie intimée pour justifier la résolution unilatérale dudit contrat.

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. Cass. 3e civ. 03.02.1982, Bull. civ. 1982, III, n° 37 ; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. 1991, IV, n° 6 ; 1re civ. 07.11.2006, Bull. civ. 2006, I, n° 457).

Ce qui distingue la caducité de la nullité, c'est qu'elle atteint un contrat qui était pleinement valable lors de sa formation. Il en résulte qu'à la différence de la nullité, la caducité n'a pas d'effet rétroactif ; le contrat n'est anéanti qu'à compter du moment où se réalise l'événement justifiant sa caducité (cf. J. Ghestin, Le contrat, L.G.D.J., n° 725).

La caducité est écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition. A titre de sanction et s'il en rapporte la preuve,

le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie (art. 1178 du Code civil).

Cependant, à côté de ces deux sanctions, l'inexécution peut entraîner la résolution du contrat (cf. not. Cour d'appel, IX, 02.07.2020, Pas. 40, 59).

En l'espèce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 30 octobre 2019, le mandataire de l'intimée a déclaré résilier le compromis de vente du 12 février 2018, au motif que l'appelante n'aurait pas respecté les délais convenus initialement concernant les démarches administratives et la passation de l'acte notarié de vente (cf. pièce n° 14 de la farde I de l'intimée).

Se pose dès lors la question de savoir si l'intimée était en droit de se prévaloir de la résolution du contrat, et non pas de sa résiliation, nom impropre employé par l'intimée, puisque la résiliation est une forme de résolution réservée aux contrats à exécution successive et qui n'opère que pour l'avenir, ainsi que la juridiction du premier degré l'a relevé à juste titre.

L'article 1184 du Code civil dispose ce qui suit :

« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

En principe, la résolution du contrat est donc réservée au juge auquel il appartient de se prononcer sur le bien-fondé de la demande en résolution, en fonction de son appréciation de la gravité de l'inexécution.

Or, dans le cas présent, la partie intimée n'a pas eu recours à la justice aux fins de résolution du compromis de vente litigieux ; SOCIETE2.) a procédé elle-même à sa résolution par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour autant, cette façon de procéder ne lui était pas nécessairement interdite, le principe susmentionné étant assorti d'exceptions.

Il y est d'abord fait exception lorsque les parties ont inséré dans leur contrat une clause résolutoire instituant une résolution de plein droit.

En l'espèce, le compromis de vente fait mention de la faculté pour chaque partie de prononcer la résolution du contrat.

Cependant, cette faculté est prévue sous la rubrique « *clause pénale* » et assortit l'usage de cette faculté de l'obligation de verser une indemnité forfaitaire correspondant à 10 % du prix de vente.

Ainsi entendue, cette clause confère à chaque partie une faculté de dédit unilatérale à charge pour cette partie de verser au cocontractant une compensation pécuniaire fixée forfaitairement à 10 % du prix de vente.

Telle n'est pas l'hypothèse visée par l'article 1184 du Code civil, dont l'application suppose une inexécution de ses obligations contractuelles par l'une des parties.

Une deuxième exception est encore admise par une jurisprudence récente qui reconnaît à chaque contractant, en cas de comportement grave de l'autre partie, le droit de mettre fin au contrat à ses risques et périls, autrement dit de procéder à la résolution unilatérale du contrat.

En effet, par exception à l'article 1184, alinéa 3 du Code civil qui dispose que la résolution du contrat doit être demandée en justice, il est admis depuis peu que « *la gravité du comportement d'une partie peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale, à ses risques et périls, peu important que le contrat soit à durée déterminée ou non* » (cf. Cass. 1re civ. 20.02.2001, Bull. civ. 2001, I. n° 40, D. 2001. 1568, note Ch. Jamin ; RTD civ. 2001. 363, obs. J. Mestre et B. Fages).

Le créancier qui met fin au contrat, de façon unilatérale, le fait donc « *à ses risques et périls* », ce qui signifie qu'il doit s'attendre à ce que le juge contrôle a posteriori le bien-fondé de la rupture et décide s'il y a lieu ou non de la valider (cf. Cass. 1re civ. 28.10.2003, Bull. civ. 2003, I. n° 211 ; RTD civ. 2004. 89, obs. J. Mestre et B. Fages).

De même que le juge peut prononcer une résolution d'un contrat assorti d'une condition suspensive défaillie, par application de l'article 1184 du Code civil, accompagnée, le cas échéant, de dommages et intérêts (cf. Cass. b., 15.05.1986, Pas. b. 1986, I, 1123 ; H. De Page et P. Van Ommeslaghe, *Traité de droit civil belge*, Tome II, volume 3, Bruylant, 2013, n° 1218), de même la partie créancière peut-elle, en pareil cas, recourir à la résolution unilatérale du contrat, sous réserve du contrôle a posteriori du juge.

Il importe dès lors d'examiner si la partie intimée a, en l'espèce, procédé à bon droit à la résolution du compromis de vente.

Ainsi que cela a été relevé plus haut, le contrat existe et produit ses effets tant que la condition est pendante. Bien que l'exécution de l'obligation assortie d'une condition soit suspendue, le contrat fait donc 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 d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération (cf. O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, n° 316).

Il y a partant lieu d'examiner si l'appelante a accompli toutes les diligences normales en vue de la réalisation des conditions suspensives et de l'aboutissement de l'opération.

Le compromis de vente en cause (cf. pièce n° 14 de la farde I de l'appelante) était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de la commune pour une transformation de l'immeuble d'habitation en trois appartements au minimum (« *sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un accord de la commune pour au moins trois unités* »).

Il était convenu que la demande en obtention de l'autorisation de construire était à introduire auprès de la commune avant le 31 mars 2018, que la décision de la commune devait intervenir au plus tard le 15 avril 2018 et que l'acte notarié de vente devait être conclu au plus tard le 30 avril 2018.

Les parties étaient convenues d'autre part que ces délais étaient susceptibles d'être prolongés d'un commun accord, avec la précision, concernant la date prévue pour l'acte notarié, qu'une prolongation serait possible « *si cela est dû au temps de réponse de la commune* ».

Il résulte des éléments du dossier que la demande en obtention d'une autorisation pour quatre unités a été déposée par l'appelante en date du 15 mars 2018, soit dans le délai fixé par contrat ; que la première décision de la commune de ADRESSE4.) est intervenue le 17 mai 2018, faisant état d'un refus d'accorder une autorisation pour quatre unités ; qu'une nouvelle demande a été introduite le 28 mai 2018 ; que celle-ci a donné lieu à une

autorisation de bâtir datée du 6 août 2018 et que l'agent immobilier chargé de la vente de l'immeuble a relancé à plusieurs reprises les parties, et plus particulièrement SOCIETE1.), alors que plusieurs éléments en vue de l'obtention du permis de construire étaient manquants.

D'autre part, dans un courrier électronique, adressé le 9 juillet 2018 aux deux parties au litige (cf. pièce n° 7 de la même farde) et dont le contenu n'a pas été contesté par l'une d'entre elles, l'agent immobilier constate que « Monsieur PERSONNE4.) [représentant SOCIETE2.)] et Monsieur PERSONNE6.) [représentant SOCIETE1.)] souhaitent passer devant le notaire aussitôt que possible ».

Par ailleurs, il ressort d'un courrier électronique de l'agent immobilier, adressé le 11 septembre 2018 au représentant d'SOCIETE2.) (cf. pièce n° 10 de la même farde) que ce dernier avait fait part à l'agent immobilier de son « *désir de ne plus attendre plus longtemps la signature de l'acte atlantique (sic)* ».

Enfin, au vu d'un courrier électronique adressé par l'étude du notaire Carlo GOEDERT aux deux parties, il est établi que la date du 18 décembre 2018 avait été retenue pour la signature de l'acte notarié de vente, mais que certains documents, émanant tant du vendeur que l'acquéreur, étaient encore manquants (cf. pièce n°11 de la même farde).

Il s'ensuit que malgré les retards pris, les deux parties avaient accepté la prorogation du délai pour passer l'acte notarié de vente, et cela au moins jusqu'au 18 décembre 2018.

Il s'ensuit que le reproche de la partie SOCIETE2.) tenant au non-respect des délais convenus par la partie SOCIETE1.) n'est pas fondé pour autant qu'il vise la période antérieure au 18 décembre 2018, étant donné que le retard dont se prévaut SOCIETE2.) a été couvert par une prorogation intervenue d'un commun accord, ainsi que les juges de première instance l'ont décidé à bon droit.

Quant à la raison du défaut de passation de l'acte notarié après cette date, force est de constater que seul l'échange de courrier entre les avocats des parties au litige, datés respectivement des 3 avril 2019 et 7 mai 2019, est de nature à l'élucider de façon probante.

Dans le premier courrier, adressé à SOCIETE2.) sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception (cf. pièce n° 12 de la même farde), l'avocat de SOCIETE1.) fait état du mécontentement de sa mandante en raison du défaut de « *mainlevée (...) d'une hypothèque qui n'aurait pas été purgée* » et reproche à l'intimée d'avoir omis de prendre « *les mesures pour*

pouvoir vendre le bien libre de toute hypothèque », avant de mettre l'intimée formellement en demeure de « présenter le bien libre de toute hypothèque sous quinzaine afin que l'acte notarié puisse enfin être passé ».

Dans son courrier de réponse (cf. pièce n° 13 de la même farde), l'avocat de l'intimée fait état de « nombreuses démarches visant à purger un maximum d'hypothèques » et qui auraient permis de réduire à une seule le nombre d'hypothèques inscrites sur l'immeuble, lesquelles auraient été au nombre de quatorze au moment de la conclusion du compromis de vente, avant de contester tout préjudice dans le chef de l'appelante et de lui reprocher un défaut de respect des délais convenus.

Il se déduit de façon certaine de cet échange de courrier que l'absence de purge de l'intégralité des hypothèques inscrites sur l'immeuble en cause au moment de la signature du compromis de vente, constituait le motif du refus de passation de l'acte notarié de vente opposé par l'appelante.

Il ne résulte ni de l'échange de courrier résumé ci-dessus ni d'aucun autre élément probant que SOCIETE1.) aurait retardé la passation de l'acte notarié en raison de l'absence d'octroi d'un crédit bancaire.

S'il est vrai que l'immeuble en cause était, au moment de la signature du compromis, grevé de plusieurs hypothèques, alors pourtant que le compromis de vente indique que l'immeuble est « transmis à l'Acquéreur libres de toutes dettes, hypothèques, privilèges, droits de résolution, ou autres charges quelconques », il n'en demeure pas moins qu'il est stipulé, à la page 3 du compromis de vente, que « le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires et de droits de résolution dans le chef du Vendeur en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé à due concurrence à les éteindre ».

Les parties contractantes ont précisé cette condition en ajoutant ce qui suit : « Dans ce contexte, les parties déclarent soumettre la présente convention plus particulièrement à la condition suspensive que les états hypothécaires délivrés en vue de la réalisation de l'acte notarié de vente ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de la partie acquéreuse. En conséquence, en cas de défaillance de cette condition, au jour fixé pour la signature de l'acte authentique de vente, elle aura seule qualité pour s'en prévaloir et si elle le désire, se trouver déliée de tout engagement.

Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre ».

La Cour approuve les juges du premier degré d'avoir retenu qu'il résulte de la combinaison des clauses citées ci-dessus que la partie SOCIETE2.) s'était certes engagée à céder le bien libre de toute hypothèque, mais que cette obligation est à interpréter au sens du premier alinéa de la page 3 du compromis, qui prévoit que s'il existe une hypothèque, le prix de vente doit servir à l'éteindre, sans stipuler aucune sanction, et qu'il y a lieu de déduire des termes du contrat que les parties ont considéré que l'absence de purge des hypothèques inscrites sur l'immeuble objet du compromis de vente n'est pas constitutive d'une violation du contrat par la partie venderesse.

A cela s'ajoute que le deuxième alinéa de la page 3 précise que la partie acquéreuse, en l'occurrence SOCIETE1.), bénéficiait d'une clause suspensive qui lui permettait de se délier du contrat pour le cas où l'état hypothécaire de l'immeuble ferait obstacle à la vente ou que le prix de vente ne permettrait pas le remboursement des créances garanties par les inscriptions hypothécaires, de sorte que SOCIETE1.) avait certes la faculté de se « délier » du contrat, autrement dit de le considérer comme caduc, selon la situation hypothécaire de l'immeuble en cause, mais non de reporter la passation de l'acte notarié de vente tant que la partie venderesse n'aurait pas purgé l'immeuble de toutes ses hypothèques.

Il s'ensuit que l'intimée était en droit de ne pas accepter d'autres reports pour la passation de l'acte notarié.

L'offre de preuve par témoins présentée par l'appelante n'est dès lors d'aucune pertinence pour la solution du litige.

Eu égard à l'importance du temps écoulé depuis la date prévue pour la signature de l'acte notarié, soit le 18 décembre 2018, l'intimée était fondée à prononcer la résolution du compromis de vente en date du 30 octobre 2019.

En conséquence, c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a dit que cette résolution unilatérale, à l'initiative de la partie venderesse, était valable et justifiée et que la demande en paiement de l'indemnité conventionnelle forfaitaire et de dommages et intérêts dirigée par SOCIETE1.) conte SOCIETE2.) n'était pas fondée.

Comme l'appelante succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, il y a lieu de rejeter sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, à sa nature et aux soins requis, il convient d'allouer à l'intimée une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance, par confirmation de la décision déferée, et une autre indemnité de même nature, à hauteur du même montant pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit fondée à hauteur du montant de 1.500 euros, la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Me Jessica PACHECO, 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.