

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 35/24 - III – COM

Arrêt commercial

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

Numéro CAL-2022-00569 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 anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 17 mai 2022,

intimée sur appel incident,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., 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 gérant unique actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit BIEL,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 23 mai 2023.

En date du 29 septembre 2017, un compromis de vente portant sur un terrain avec maison, sis à ADRESSE3.), en vue de la réalisation d'un projet immobilier, a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2. »), en qualité de partie venderesse, et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. »), en qualité de partie acquéreuse.

PERSONNE1.), représentant d'SOCIETE2.), a également signé le compromis en son nom personnel.

A l'article 2 du compromis figure une clause suspensive/résolutoire, libellée dans les termes suivants :

« La partie venderesse et la partie acquéreuse conviennent mutuellement que la présente convention de vente ne sortira ses effets que si l'ensemble des conditions énoncées ci-dessous sont réalisées :

- a) obtention de la partie acquéreuse d'un prêt bancaire destiné à financer la présente acquisition,*

- b) *obtention de toutes les autorisations nécessaires pour la construction d'une Résidence de 600m2 nets minimum se composant de quatre unités résidentielles et un ou deux commerces, ainsi que d'une maison individuelle,*
à ce titre, la partie acquéreuse s'engage, à partir de la signature des présentes, à justifier par le biais de son architecte mandaté des démarches visant à l'obtention de ladite autorisation et à en informer à intervalles réguliers la partie venderesse
- c) *libération totale des lieux actuellement occupés, y compris le mobilier et le matériel*
- d) *si de la part de l'Administration Communale il n'aura pas d'autres restrictions de nature à diminuer la rentabilité du projet (par exemple, réduction importante des m2 ou de la quantité d'unités).*

En cas de non-réalisation de l'une de ces conditions, la présente convention sera nulle et non avenue de plein droit, sauf si les parties conviennent à un accord qui pourra être matérialisé par un avenant à la présente convention.

Au cas où les autorisations requises ne seraient pas en cours de route, dans un délai de trois années à partir de la signature de la présente, le vendeur aura le droit de se retirer de la vente sans aucune indemnité. »

Aux termes de l'article 3 du compromis, PERSONNE1.) s'est engagé à acheter, en son nom personnel, une unité dans la résidence à construire.

A l'article 4 du compromis, le prix de vente est fixé au montant de 1.800.000 euros, « dont il y aura lieu de déduire le prix de l'unité achetée par Monsieur PERSONNE1.) » et payable au moment de la passation de l'acte notarié.

L'article 4, paragraphe 2, prévoit que « la passation de l'acte de vente notarié aura lieu dans un délai d'un mois à compter de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 2 de la présente convention. »

Aux termes de l'article 7 du compromis, « en cas de non-respect par l'une des parties de ses obligations découlant de la présente convention, elle s'engage à payer à l'autre partie une pénalité de 10 % du prix de vente.

La partie acquéreuse aura en outre le droit de réclamer le remboursement de tous les frais engagés, et ceci sur simple présentation de factures, ainsi que le manque à gagner. »

Suivant « *Convention* », constituant un avenant au compromis de vente, signé le 19 décembre 2019 entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.), cette dernière s'est engagée à « *garder* » une unité dans la résidence à construire sur le terrain qui fait l'objet du compromis de vente du 29 septembre 2017, à savoir « *l'appartement numéro 3 au 1^{ier} étage d'une surface de +/- 100 m² ; avec 1 emplacement intérieur et 1 emplacement extérieur, une cave, au prix actuel du marché [...].* »

Dans l'avenant, les parties ont, en outre, indiqué que « *[l]e passage à l'acte notarié était prévu pour novembre 2019, mais à la demande expresse de Monsieur PERSONNE1.) représentant de SOCIETE2.) Sàrl, pour des raisons fiscales, l'acte ne se fera qu'après réception du cadastre vertical* ».

Par courrier du 2 mars 2020 adressé à SOCIETE1.), le mandataire d'SOCIETE2.) a informé SOCIETE1.) que le compromis de vente du 29 septembre 2017 était à considérer comme nul et non avenant de plein droit, faute par SOCIETE1.) d'avoir fait les démarches en vue de l'obtention d'un prêt bancaire dans un délai raisonnable.

Il a toutefois ajouté qu'SOCIETE2.) n'était pas « *fermée à la discussion* » et accorderait un délai de quinze jours à SOCIETE1.) pour obtenir le prêt bancaire requis.

Par courrier du 13 mars 2020, le mandataire de SOCIETE1.) a rappelé au mandataire d'SOCIETE2.) que la passation de l'acte notarié n'était prévue qu'après l'obtention du cadastre vertical de la résidence à construire.

En date des 8 et 9 avril 2020, SOCIETE2.) et PERSONNE1.) ont été sommés de se présenter en l'étude de Maître Carlo GOEDERT, notaire de résidence à Dudelange, le 22 avril 2020, en vue de signer l'acte de vente.

Un procès-verbal de non comparution a été dressé le 22 avril 2020.

Par exploit d'huissier du 10 juin 2020, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, pour voir constater, sinon prononcer la vente immobilière intervenue entre elle-même et SOCIETE2.), portant sur l'immeuble litigieux au prix de 1.800.000 euros, le jugement à intervenir tenant lieu d'acte notarié de vente.

Elle a, en outre, sollicité la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer le montant de 180.000 euros, à titre de clause pénale avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) a conclu à la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer le montant de 180.000 euros, à titre de clause pénale avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, le montant de 100.000 euros, à titre d'indemnisation de son préjudice moral, et le montant de 1.052.122,80 euros, à titre de remboursement des frais engagés et du manque à gagner.

SOCIETE1.) a demandé en tout état de cause à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 25.000 euros et à la voir condamner aux frais et dépens de l'instance et a conclu à l'exécution provisoire sans caution du jugement.

SOCIETE2.) a conclu à l'irrecevabilité sinon à la nullité de la demande, pour défaut de qualité à agir dans le chef de SOCIETE1.) qui, dans le cadre de la transaction projetée, se serait fait substituer par une autre société, à savoir SOCIETE3.).

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) a soutenu que SOCIETE1.) avait failli à ses obligations découlant du compromis de vente du 29 septembre 2017.

Elle lui a reproché de ne pas l'avoir impliquée dans le projet immobilier, en dépit des stipulations du compromis de vente, prévoyant une collaboration entre parties en vue de la réalisation dudit projet.

Elle a, par ailleurs, soutenu qu'il aurait appartenu à la partie demanderesse d'entamer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un financement et des autorisations requises pour la réalisation du projet.

Or, aucune preuve n'aurait été rapportée à cet égard.

A titre reconventionnel, pour le cas où la vente immobilière serait actée par le tribunal, SOCIETE2.) a sollicité la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 1.800.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2021, date de ses premières conclusions, jusqu'à solde.

Elle a, en tout état de cause, réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros, ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 6 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, suivant la procédure civile, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée, a dit fondée la demande d'SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 1.500 euros et non fondée la demande de SOCIETE1.) au même titre, condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, après avoir relevé que c'est l'existence effective du droit dans le chef de SOCIETE1.) et partant le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci qui est contestée par SOCIETE2.), le tribunal d'arrondissement a rappelé que diverses clauses suspensives avaient été insérées au compromis de vente du 29 septembre 2017, dont notamment celle conditionnant la validité du compromis de vente à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires pour la construction d'une résidence de 600 m2 minimum se composant de quatre unités résidentielles et d'un ou deux commerces, ainsi que d'une maison individuelle, SOCIETE2.) disposant de la faculté de se retirer de la vente si les autorisations requises « *ne seraient pas en cours de route* » dans un délai de trois ans à partir de la signature du compromis.

SOCIETE1.) n'établissant, ni même n'alléguant qu'une demande de construction avait été soumise aux administrations communales, respectivement qu'une telle demande était en cours de traitement, la juridiction du premier degré a retenu que c'était à bon droit qu'SOCIETE2.) se prévalait de la « *résiliation* » du compromis de vente.

La demande de SOCIETE1.) tendant à voir constater la vente du bien immobilier a, dès lors, été rejetée.

Les demandes en indemnisation de la partie demanderesse ont également été déclarées non fondées, aucune faute ne pouvant être reprochée à SOCIETE2.) et le compromis de vente stipulant, par ailleurs, qu'aucune indemnité ne pourrait être réclamée à SOCIETE2.) si celle-ci se retirait de la vente après l'écoulement du délai de trois ans.

De ce jugement, non signifié, SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 17 mai 2022.

A titre principal, SOCIETE1.) demande à la Cour de constater, sinon de prononcer la vente immobilière intervenue entre elle-même et SOCIETE2.), portant sur l'immeuble litigieux au prix de 1.800.000 euros, l'arrêt à intervenir tenant lieu d'acte notarié de vente.

A titre subsidiaire, elle demande à voir condamner l'intimée à lui payer le montant de 1.052.122,80 euros, à titre de remboursement des frais engagés et du manque à gagner.

En toutes hypothèses, elle sollicite la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer le montant de 180.000 euros, à titre de clause pénale, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et le montant de 100.000 euros, à titre d'indemnisation de son préjudice moral.

SOCIETE1.) réclame finalement une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation d'SOCIETE2.) à l'entière des frais et dépens.

SOCIETE1.) fait valoir que l'avenant au compromis, signé le 19 décembre 2019, ne fixe aucun délai pour la passation de l'acte notarié, mais précise que la passation dudit acte est reportée après la réception du cadastre vertical, sur demande expresse d'SOCIETE2.).

Elle estime que le délai de trois ans, prévu au compromis pour entamer les procédures en vue de l'obtention de toutes les autorisations requises, n'était, dès lors, plus en vigueur du fait de la signature de l'avenant.

A admettre néanmoins, que ledit délai fût toujours en vigueur, SOCIETE1.) souligne que le mandataire d'SOCIETE2.) avait invoqué la prétendue nullité du compromis dès le 2 mars 2020, soit avant l'écoulement dudit délai.

Il résulterait, par ailleurs, des pièces versées en cause, que SOCIETE1.) avait tout fait pour que les autorisations administratives soient « *en cours de route* », tel que prévu au compromis.

SOCIETE1.) conteste avoir cédé sa position contractuelle à SOCIETE3.), quitte à ce qu'elle se soit réservé le droit de céder l'immeuble à cette dernière immédiatement après la signature de l'acte notarié, moyennant une déclaration de command.

Elle ajoute qu'aucun problème de financement ne se posait, un crédit bancaire ayant été accordé à la société SOCIETE3.), acquéreur final, en date du 16 décembre 2019 par la banque SOCIETE4.) et prorogé le 23 avril 2020.

SOCIETE2.) interjette appel incident et demande à la Cour de déclarer irrecevable la demande de SOCIETE1.) pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de cette dernière.

Il résulterait, en effet, d'un courrier du 13 mai 2020 que la société SOCIETE3.) s'était substituée à SOCIETE1.) comme partie acquéreuse.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été déboutée de ses demandes.

La résiliation du compromis par SOCIETE2.) aurait été faite en bonne et due forme et aurait été justifiée.

SOCIETE2.) souligne que SOCIETE1.) n'établit pas qu'elle disposait des fonds nécessaires pour financer le projet.

L'accord de principe bancaire versé en cause ne concernerait pas SOCIETE1.), mais la société SOCIETE3.) et ne porterait, par ailleurs, que sur le montant de 1.200.000 euros et non 1.800.000 euros.

SOCIETE2.) ajoute que les attestations testimoniales produites par SOCIETE1.), pour autant qu'elles revêtent le caractère de précision requis, ne prouvent pas le respect des clauses contractuelles relatives aux autorisations nécessaires pour la construction du projet.

A titre subsidiaire, pour le cas où la résiliation par SOCIETE2.) devait être déclarée fautive, cette dernière demande à voir limiter l'indemnisation à allouer à l'appelante pour le préjudice souffert, à de plus justes proportions, ne dépassant pas le montant de la clause pénale.

A titre de dernière subsidiarité, pour le cas où la Cour devrait faire droit à la demande principale de SOCIETE1.) et que l'arrêt devrait tenir lieu de vente, SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.800.000 euros, outre les intérêts légaux.

SOCIETE2.) conclut enfin à la condamnation de SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) conclut au rejet de l'appel incident.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité de la demande de SOCIETE1.)

Il convient de rappeler que la qualité pour agir peut être définie comme le titre juridique permettant à une personne d'invoquer en justice le droit dont elle demande la sanction (cf. G. Couchez, Procédure civile, Sirey, 5e éd., n° 156).

Il est généralement admis qu'il suffit que le demandeur se prétende être le titulaire du droit dont il demande la sanction pour que la qualité pour agir lui soit reconnue et que la demande soit recevable, sous ce rapport. Autrement dit, la question de savoir si le demandeur est réellement titulaire du droit litigieux n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, mais relève du fond du litige.

En l'espèce, SOCIETE1.) affirme pouvoir prétendre au prononcé de la vente immobilière conclue entre elle et SOCIETE2.) et être créancière de cette dernière.

Elle se prévaut, dès lors, de droits dont elle réclame la sanction.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité pour agir dans le chef de SOCIETE1.) est à rejeter et que la question de savoir si celle-ci est réellement titulaire de droits à l'égard d'SOCIETE2.) en vertu du compromis invoqué relève du fond du litige.

C'est donc à juste titre que les juges de première instance ont dit recevable la demande de SOCIETE1.).

L'appel incident d'SOCIETE2.) n'est, dès lors, pas fondé.

Quant au fond

Il est rappelé qu'SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ont signé, le 19 décembre 2019, un avenant au compromis de vente, aux termes duquel « *[l]e passage à l'acte notarié était prévu pour novembre 2019, mais à la demande expresse de Monsieur PERSONNE1.) représentant la SOCIETE2.) Srl, pour des raisons fiscales, l'acte ne se fera qu'après réception du cadastre vertical.* »

Ni le compromis, ni l'avenant, ne fixent un délai pour la passation de l'acte notarié, mais le dernier alinéa de l'article 2 du compromis prévoit que le vendeur peut se retirer de la vente au cas où les autorisations requises ne seraient pas « *en cours de route* » endéans les trois ans de la signature du compromis.

Contrairement aux conclusions de SOCIETE1.), le texte de l'avenant n'est pas incompatible avec la prédite clause du compromis, de sorte qu'il ne saurait être déduit de l'avenant que les parties n'entendaient pas maintenir cette clause.

SOCIETE1.) donne encore à considérer qu'SOCIETE2.) a invoqué « *la nullité* » du compromis aux termes d'un courrier du 2 mars 2020 de son mandataire, soit avant l'expiration du délai de trois ans.

Or, ledit courrier n'est pas à interpréter comme une résolution du compromis, mais comme une mise en demeure, dans la mesure où SOCIETE2.) indique ne pas être « *fermée à la discussion* » et accorde un délai de quinze jours à SOCIETE1.) pour obtenir le prêt bancaire requis.

Indépendamment de la question des démarches faites par SOCIETE1.), respectivement SOCIETE3.), en vue d'obtenir un prêt destiné à financer l'acquisition, SOCIETE1.) ne fournit aucune preuve qu'une autorisation de construire ait été sollicitée auprès des autorités communales et ait été en cours de traitement en date du 4 mars 2021, date à laquelle SOCIETE2.) a informé SOCIETE1.) qu'elle « *résiliait* » le compromis, du fait de l'écoulement du prédit délai de trois ans.

En effet, ni les attestations testimoniales (pièces 34 – 37 de la partie appelante), ni le relevé des prestations de l'architecte PERSONNE2.) (pièce 33 de la partie appelante) ne font état du dépôt, auprès de l'SOCIETE5.), de la demande en obtention de l'autorisation de construire relative à la résidence de la maison unifamiliale faisant l'objet du projet.

Il convient encore de noter que la facture de l'SOCIETE5.) du 5 mars 2020 (pièce 20 de la partie appelante) porte sur la « *taxe d'autorisation* » relative à la démolition de la construction existante et ne concerne pas l'autorisation de construire relative à la résidence projetée.

C'est donc à juste titre que le tribunal a retenu qu'en l'absence de preuve que les autorisations requises étaient « *en cours de route* », SOCIETE2.) pouvait se retirer de la vente en date du 4 mars 2021, soit plus de trois ans après la signature du compromis.

Il y a cependant lieu de préciser que le courrier du 4 mars 2021 est à qualifier de courrier de résolution et non de résiliation, la résiliation étant une forme de résolution réservée aux contrats à exécution successive et qui n'opère que pour l'avenir.

Le jugement entrepris est, dès lors, à confirmer en ce qu'il a dit non fondée la demande de SOCIETE1.) tendant à voir constater la vente du bien immobilier.

En l'absence de preuve d'une faute contractuelle dans le chef d'SOCIETE2.) et dans la mesure où la clause figurant au dernier alinéa de l'article 2 du compromis prévoyait que la partie venderesse pouvait se retirer de la vente « *sans aucune indemnité* », dans l'hypothèse où les autorisations ne seraient pas « *en cours de route* », le jugement entrepris doit également être confirmé en ce qu'il a débouté SOCIETE1.) de sa demande en paiement du montant de 180.000 euros, à titre de clause pénale, de sa demande en réparation du préjudice moral subi ainsi que de ses demandes en remboursement des frais engagés et en indemnisation du manque à gagner.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge d'SOCIETE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il lui a alloué une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La demande d'SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à concurrence du même montant.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

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

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître David GROSS, 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.