Arrêt commercial

Audience publique du seize mars deux mille onze.

Numéro 35036 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société anonyme AAA S.A., *établie et ayant son siège social à UUU, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch-sur-Alzette du 18 juin 2009,*

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à Luxembourg ;

e t :

la société anonyme BBB S.A., *établie et ayant son siège social à VVV, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du susdit exploit GALLE,*

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 24 décembre 2008 la société anonyme AAA S.A a fait comparaître la société anonyme BBB S.A. devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre parties au sujet d'un immeuble sis à WWW, au prix de 670.000.- euros et s'entendre condamner au paiement de cette somme, subsidiairement s'entendre condamner au paiement de la somme de 67.000.- euros à titre d'indemnité forfaitaire convenue.

Lors des plaidoiries devant le tribunal la société AAA a déclaré renoncer à sa demande principale pour ne maintenir que la demande subsidiaire.

Par jugement rendu le 20 mai 2009 le tribunal a dit la demande non fondée.

Par exploit d'huissier du 18 juin 2009 la société AAA a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Les sociétés AAA et BBB ont signé le 21 avril 2008 un compromis de vente portant sur un immeuble sis à WWW au prix de 670.000.- euros. Ce compromis comporte les clauses suivantes:

"L'acte notarié sera adressé au plus tard: Dès l'accord de l'autorisation de bâtir délivré par la commune de Sanem. Ainsi que l'autorisation des pont et chaussée.

L'acte notarié sera dressé au plus tard le 27 juin 2008, pardevant Maître CCC, notaire à ……...

Il est expressément entendu que le présent compromis ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question: En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

En cas de résiliation non autorisée de la présente par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente.

…

Ce présent compromis est valable jusqu'au 27 juin 2008. Passé ce délai, ce compromis sera caduque sans frais pour l'une ou l'autre partie."

Le 18 juin 2008 le notaire CCC transmet à la société BBB un projet d'acte de vente. Le 17 juillet 2008 il adresse à la société BBB un courrier la priant de lui transmettre l'accord bancaire pour acquérir l'immeuble.

Le 4 juillet 2008 le Ministre des travaux publics accorde l'autorisation de réaliser l'immeuble aux abords du C.R. 178.

Le 18 juillet 2008 le bourgmestre de la commune de Sanem accorde l'autorisation de construire.

La société AAA a reproché à la société BBB de ne pas avoir donné suite au projet et de s'être retranchée derrière un courrier de sa banque daté du 15 octobre 2008 l'informant du refus du crédit bancaire. Elle a soutenu qu'il s'agit d'un courrier de connivence et que la société BBB a failli à son obligation de rechercher un emprunt. Elle a réclamé paiement de la clause pénale de 10% du prix de vente.

Les juges de première instance ont dit que le compromis du 21 avril 2008 a subordonné la vente à la réalisation de deux conditions suspensives, d'une part l'obtention par l'acquéreur d'un crédit bancaire et d'autre part l'obtention d'une autorisation de construire ainsi que l'autorisation de Ponts et Chaussées. Ils ont relevé que l'acte ne spécifie pas expressément qu'il sera sans effet en cas de refus de l'autorisation de construire, mais que le fait de prévoir que l'acte notarié sera dressé au plus tard dès l'obtention de l'autorisation démontre que les parties ont voulu subordonner la vente à la réalisation de cette condition.

Ils ont dit qu'en disposant que *"le compromis est valable jusqu'au 27 juin 2008"* et que *"passé ce délai, le compromis sera caduque sans frais pour l'une ou l'autre partie"*, l'acte a prévu en outre un terme extinctif, véritable condition résolutoire.

Constatant qu'à la date du 27 juin 2008 aucune autorisation n'était accordée, qu'il ne ressort par ailleurs d'aucun élément du dossier que la société BBB ait voulu renoncer au terme du 27 juin, ils ont dit que la société AAA ne saurait reprocher à la défenderesse de ne plus avoir donné suite au projet même si postérieurement au 27 juin l'autorisation de construire a en fin de compte été accordée.

Ils en ont déduit qu'il est superfétatoire d'analyser la question du refus du crédit par la banque DDD.

A l'appui de son appel la société AAA invoque en premier lieu l'article 1589 du code civil aux termes duquel la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix. Elle soutient qu'aucun des termes du compromis ne permet de conclure que les parties auraient soumis la formation et l'efficacité de la vente à l'accomplissement d'une formalité quelconque, notamment la rédaction d'un acte notarié.

Cette argumentation ne tient toutefois pas compte des stipulations du compromis de vente reproduites ci-dessus, notamment celle portant sur la caducité du compromis de vente passé le délai y prévu.

L'appelante soutient ensuite qu'il y a eu, avant l'expiration du terme prévu au compromis, prorogation tacite de ce terme d'un commun accord des parties. A l'appui de ce moyen elle se prévaut du courrier adressé le 18 juin 2008 par le notaire CCC à la société BBB, contenant le projet de l'acte de vente. Renvoyant au courrier du notaire du 17 juillet 2008, elle soutient d'autre part que lors de divers entretiens téléphoniques entre l'étude du notaire et la société BBB il a été promis par cette dernière que l'accord bancaire serait versé dans les prochains jours. Elle fait valoir qu'à aucun moment la société BBB n'a fait savoir à l'appelante qu'elle entendait se

prévaloir du terme fixé au 27 juin 2008, ni à la réception du courrier du 18 juin 2008, ni après le 27 juin 2008, qu'elle n'a pas non plus émis de réserves quant au fait que l'autorisation de bâtir n'avait pas encore été délivrée, ni avant, ni après le 27 juin 2008.

Ni le courrier du 18 juin 2008 par lequel le notaire adresse à la société BBB le projet de l'acte notarié, ni l'absence de réaction à ce courrier ne peuvent être interprétés comme un accord de la société BBB avec une prorogation du délai extinctif stipulé au compromis, respectivement comme une prorogation tacite de ce délai d'un commun accord des parties.

Dans le courrier du notaire du 17 juillet 2008 il est dit:
"Conformément aux divers entretiens téléphoniques que j'ai eu avec votre secrétaire, je vous prie de me faire parvenir par retour de courrier une copie de l'accord bancaire concernant l'acquisition projetée sous rubrique."

Il ne ressort pas de ce courrier que la société BBB aurait promis de verser l'accord bancaire dans les prochains jours, ni surtout qu'avant l'expiration du délai les parties auraient convenu de le proroger.

De toute façon ce courrier a été envoyé trois semaines après l'expiration du délai prévu au contrat et il n'en ressort pas que les entretiens téléphoniques auxquels il se réfère auraient eu lieu avant l'expiration de ce délai.

Or, une prorogation tacite du terme d'une convention d'un commun accord des parties ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme (Cass. 29.6.200, P.31,440).

La Cour ne peut donc avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite de ce terme.

La société BBB n'avait enfin pas besoin d'émettre des réserves concernant les autorisations visées dans le compromis de vente, ni de signaler à son cocontractant l'imminence du terme. En effet, les deux parties connaissaient les stipulations du compromis, elles savaient donc que les autorisations devaient être accordées avant la signature de l'acte notariée, que celui-ci devait être dressé au plus tard le 27 juin 2008 et que passé ce délai le compromis était caduc.

Les autorisations n'ayant pas été accordées avant le terme extinctif fixé au 27 juin 2008, c'est à bon droit que les premiers juges ont dit que la question de la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt n'a plus besoin d'être analysée.

La demande de la société AAA tendant à l'application de la clause pénale prévue au contrat reste donc non fondée.

L'appelante conclut en ordre subsidiaire, et pour le cas où la caducité du compromis de vente devait être retenue, à voir retenir la responsabilité délictuelle de la société BBB. Elle soutient que l'intimée a commis une faute en poursuivant nonobstant la caducité du compromis les prétendues négociations, respectivement en faisant croire qu'elle effectuerait les démarches en rapport avec le compromis

alors qu'elle n'avait plus l'intention de conclure, qu'elle a de ce fait maintenu artificiellement et inutilement le compromis de vente en état, faisant perdre à l'appelante une chance de vendre son bien et lui causant un préjudice évalué à 67.000.- euros.

La société BBB oppose l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle en appel.

La société AAA, de son côté, soutient qu'il ne s'agit en l'espèce pas d'une demande nouvelle, mais d'une nouvelle base soutenant la même demande.

Le rapport d'instance tel qu'il se dégage de l'acte introductif d'instance s'impose, sauf accord modificatif ultérieur des parties, tant au juge qu'aux parties. Le rapport d'instance se définit par ses sujets, objet et cause, éléments qui se caractérisent par leur caractère immuable.

La cause de la demande consiste dans l'ensemble des faits invoqués par le demandeur à l'appui de son action, sans par ailleurs englober la qualification juridique de ces faits qui, elle, ressort du pouvoir et du devoir du juge à qui il incombe de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables, quoique non invoquées par le demandeur (Henry Motulsky, La cause de la demande dans la délimitation de l'office du juge, Dalloz 1964, Chronique p. 235).

En l'espèce, si l'objet des demandes de la société AAA reste identique, consistant chaque fois dans le paiement de la somme de 67.000.- euros, la cause des demandes a changé. En effet, dans l'exploit introductif d'instance l'appelante demande l'exécution du contrat conclu entre parties, en l'occurrence la clause pénale y prévue à charge de la partie qui a résilié le contrat sans autorisation. Sa demande formée en instance d'appel se base sur des fautes selon elle commises par la société BBB après la fin du contrat et les faits invoqués à l'appui de cette demande sont sans aucun lien avec la base matérielle de la demande formée dans l'exploit introductif d'instance.

Cette demande doit dès lors être déclarée irrecevable, conformément à l'article 592 du nouveau code de procédure civile.

Les deux parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société AAA, qui succombe dans son appel et est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel, ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et sa demande est à rejeter.

La demande de la société BBB est à dire fondée, étant inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés en instance d'appel. Il y a lieu de lui allouer la somme de 2.000.- euros au titre d'une participation aux honoraires d'avocat.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme;

dit irrecevable comme nouvelle en appel la demande formée sur base d'une responsabilité délictuelle de la société anonyme BBB;

dit l'appel non fondé et confirme le jugement entrepris;

condamne la société anonyme AAA à payer à la société anonyme BBB une indemnité de procédure de 2.000.- euros;

condamne la société anonyme AAA aux frais et dépens de l'instance d'appel, dont distraction au profit de Maître Philippe Valente, sur ses affirmations de droit.