

Arrêt civil

Audience publique du 13 mars deux mille treize

Numéro 37618 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. la société anonyme H1),

2. la société anonyme H2),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude
STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 8 avril 2011,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

e t :

la société anonyme T),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 8 avril 2011,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 12 février 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondée la demande dirigée par la société de droit belge T) SA contre la SA H2) SA et a déclaré la demande dirigée par la société de droit belge T) SA contre la société anonyme H1) SA fondée et a condamné cette dernière à rembourser à la société de droit belge T) SA le montant de 400.000.- € avec les intérêts légaux à compter du 11 septembre 2009 jusqu'à solde, ce taux d'intérêt étant majoré à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. Les premiers juges ont encore dit non fondées tant les demandes reconventionnelles que les demandes basées sur l'article 240 du NCPC.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont retenu que la convention litigieuse entre la société de droit belge T) SA et les parties défenderesses était soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un PAP dans un délai de 12 mois, que le PAP n'a pas été obtenu dans ce délai, ni d'ailleurs ultérieurement, que la convention entre parties n'a pas été tacitement reconduite vu l'opposition formulée par la société de droit belge T) SA, que les plans en vue de l'obtention des autorisations requise pour réaliser le projet immobilier des parties ont été déposés par l'architecte G) à l'initiative de la partie défenderesse H1) SA, qu'il n'était dès lors établi ni que la société de droit belge T) SA avait omis de satisfaire à une quelconque obligation contractuelle en relation avec l'obtention de ces autorisations, ni qu'elle aurait d'une manière quelconque empêché la réalisation de la condition suspensive et les premiers juges en ont déduit que la société de droit belge T) SA avait droit au remboursement de la somme de 400.000.- € payée à la société H1) SA à titre d'indemnisation de l'indisponibilité des terrains, conformément aux stipulations contractuelles, la condition suspensive ne s'étant pas réalisée. Les premiers juges ont cependant estimé que la société H2) SA n'avait pas cautionné cet engagement de la société H1) SA.

Par exploit d'huissier du 8 avril 2011 les sociétés H1) SA et H2) SA ont régulièrement interjeté appel contre le jugement 22 février 2011. Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir dire qu'il appartenait à la seule société de droit belge T) SA d'entreprendre les démarches pour obtenir les autorisations de construire et que par ailleurs un PAP n'était pas nécessaire pour le projet immobilier des parties, de sorte que la condition suspensive était sans objet, que la restitution des 400.000.-

€ ne se justifiait pas et que les fautes commises par la société de droit belge T) SA devaient entraîner la résiliation du contrat aux torts exclusifs de cette dernière. Les appelantes demandent finalement à voir dire que le montant de 400.000.- € constituait une indemnité d'indisponibilité et non pas un acompte de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à restitution. Elles font encore valoir qu'en tout état de cause l'intimée s'est opposée à la reconduction tacite de la condition suspensive sans respecter un préavis d'usage. Les appelantes demandent encore reconventionnellement l'exécution forcée de la convention entre parties sinon la condamnation de la société de droit belge T) SA au paiement de dommages et intérêts pour résiliation abusive et pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure.

La partie intimée soulève in limine litis l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en exécution forcée de la convention entre parties pour défaut d'intérêt à agir, alors que la société H1) SA aurait chargé un notaire de la vente des terrains litigieux et demande pour le surplus la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure.

Les appelantes sont restées en défaut d'établir que l'obtention d'un PAP n'était pas nécessaire au projet vendu à la société de droit belge T) SA. Il n'est pas contesté en revanche qu'en tout état de cause les parties, qui sont des professionnels dans le domaine des réalisations immobilières, pensaient au moment de signer la convention entre parties et même une année plus tard à l'expiration du délai convenu pour la réalisation de la condition suspensive que l'obtention d'un PAP était nécessaire. Les appelantes sont en aveu que la société H1) SA a demandé les autorisations requises avant la signature de la convention entre parties. Il était dès lors dans l'intention des parties de ne pas attendre les autorisations requises et l'obtention du PAP pendant plus d'une année si l'une des parties ne voulait pas proroger ce délai. L'obtention du PAP n'était pas une fin en soi pour les parties mais la condition à réaliser pour pouvoir entamer la réalisation de leur projet immobilier aussi vite que possible. Si un PAP n'était pas nécessaire, l'obtention des autorisations de construire aurait permis le début des travaux. Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que dans le délai d'un an ces autorisations auraient été délivrées, de sorte qu'il faut considérer qu'en tout état de cause la condition suspensive ne s'est pas réalisée.

Il convient dès lors d'analyser à qui incombait l'obligation de faire le nécessaire pour obtenir les autorisations requises.

La convention signée entre parties le 9 juillet 2008 n'est pas d'une clarté exemplaire. Ainsi sub A. 4^e alinéa, le propriétaire (la société H1) SA)

donne tous pouvoirs au promoteur (la société de droit belge T) SA) en vue d'introduire en ses lieux et place toutes les demandes de permis d'urbanisme, faire établir les plans ... , tandis que sub G. et de façon catégorique le propriétaire s'engage à tout mettre en œuvre afin d'obtenir le PAP et les autorisations aussi vite que possible. Par ailleurs, dans l'acte d'appel, l'appelante H1) SA reconnaît avoir initié les demandes en vue d'obtenir les autorisations avant la vente du projet à la société de droit belge T) SA. La Cour en déduit que l'intimée n'avait aucune obligation particulière en relation avec l'obtention des autorisations requises. Dès lors, rien ne permet d'admettre que la société de droit belge T) SA aurait d'une façon ou d'une autre empêché l'obtention du PAP dans le délai prévu au contrat, de sorte que l'article 1178 du code civil n'a pas vocation à s'appliquer.

Sub F. il a été convenu entre parties qu'à défaut de l'obtention du PAP dans un délai de 12 mois, la convention sera considérée comme nulle et non avenue, à défaut de reconduction tacite, aucun délai et aucune forme particulière n'ayant par ailleurs été convenus pour manifester son opposition à la tacite reconduction. Dès lors, le courrier recommandé du 8 juillet 2009, par lequel la société de droit belge T) SA s'est opposée à la tacite reconduction de la convention, a dès lors mis fin au contrat entre parties, sans que l'on puisse reprocher à la société de droit belge T) SA le non respect d'un quelconque délai d'usage pour manifester son intention de ne pas proroger l'engagement entre parties. Mais même à supposer qu'en raison de sa tardiveté l'opposition de la société de droit belge T) SA n'aurait produit ses effets que trois mois plus tard, c.-à-d. le 9 octobre 2009 après une hypothétique reconduction tacite pendant trois mois, comme le soutiennent les appelantes, la convention entre parties serait à considérer comme nulle à compter de cette date, ce qui ne changerait rien à l'issue du litige, alors qu'à ce moment-là les autorisations n'existaient toujours pas.

Sub H. l'intimée s'est engagée à payer à la société H1) SA le montant de 400.000.- € à titre d'indemnité pour l'impossibilité de vendre le terrain litigieux pendant la durée de la convention. La convention prévoit que ce montant est à rembourser en cas de non levée de la condition suspensive précitée.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée comme il résulte des développements qui précèdent, la société H1) SA doit restituer la somme de 400.000.- € à l'intimée.

Il en résulte que la demande reconventionnelle des appelantes en exécution forcée, qui est recevable, même si un notaire a été chargé de trouver un nouvel acquéreur, n'est pas fondée, la convention entre parties étant à considérer comme nulle et non avenue.

La demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat entre parties est à déclarer non fondée en l'absence de toute preuve d'une quelconque faute dans le chef de l'intimée.

Au vu du sort réservé à l'appel, la demande reconventionnelle des appelantes en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

L'appel n'est partant pas fondé.

La partie appelante a demandé l'allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel. Au vu de l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée.

L'intimée demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Eu égard à l'issue de l'appel cette demande est fondée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

partant,

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande des appelantes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

dit fondée la demande de l'intimée en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel;

condamne la société H1) SA à payer à la société de droit belge T) SA le montant de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société H1) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Franz Schiltz, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance;