

Arrêt civil

Audience publique du 12 novembre deux mille trois

Numéro 27063 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 25 juillet 2002,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. A.), et son épouse

2. B.),

les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit MERTZIG du 25 juillet 2002,

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR DAPPEL :

Par acte notarié du 26 novembre 1990, les époux **A.)-B.)** ont vendu à la société **SOC.1.)** plusieurs terrains sis à (...), dont une parcelle de 1,37 hectares, au sujet de laquelle il fut convenu que le solde de 3.000.000.- francs ne serait payable qu'au jour où toutes les autorisations nécessaires à la réalisation d'un lotissement auront été obtenues.

Reprochant à l'acheteur de n'avoir rien fait pendant quatre ans afin d'obtenir les autorisations nécessaires, mais d'avoir tout mis en œuvre pour retarder leur obtention, **A.)** et **B.)** ont assigné le 28 juin 1995 la société **SOC.1.)** devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour s'entendre condamner à payer aux requérants la somme de 3.000.000.- francs à titre de solde du prix de vente et celle de 1.800.000.- francs à titre de dommages-intérêts. Le tribunal, après avoir ordonné la comparution des parties et la communication du dossier administratif a, par jugement du 5 mars 2002, condamné la défenderesse à payer aux requérants la somme de 74.368,06.- euros à titre de solde du prix de vente, déclarant non fondée la demande en obtention de dommages-intérêts.

Par exploit d'huissier du 25 juillet 2002, **SOC.1.)** a relevé appel de ce jugement, signifié le 18 juin 2002. Elle conteste toute faute, négligence ou comportement déloyal dans son chef, ajoutant avoir tout fait pour réaliser le projet du lotissement. C'est ainsi qu'elle a mandaté le bureau d'études **SOC.2.)** de préparer le dossier afin de le soumettre aux instances compétentes pour obtenir l'extension du périmètre constructible de la commune de (...). La commission d'aménagement a donné à deux reprises un avis négatif en raison de l'impact démographique du projet sur la localité en question. Suite à ce double refus, l'architecte de l'ensemble du projet a soumis de nouveaux plans à la commission d'aménagement, sans résultat. L'appelante reproche aux juges d'avoir dit que l'article 1178 du code civil s'applique en l'espèce alors qu'on ne serait pas en présence d'une défaillance effective et définitive de la condition stipulée. Elle conclut à être déchargée de la condamnation prononcée à son encontre.

Les intimés résistent à l'appel en exposant qu'il résulte clairement du dossier administratif que **SOC.1.)** a tout fait pour éviter que le reclassement des terrains vendus soit voté par le conseil communal et qu'une autorisation de construire soit accordée. C'est ainsi qu'elle est intervenue auprès de l'administration communale d'(...) pour ne pas mettre à l'ordre du jour la question de l'extension du périmètre constructible et qu'elle n'a pas tenu compte des recommandations de la commission d'aménagement. Elle n'a donc pas exécuté de bonne foi la convention conclue entre parties, engageant de la sorte sa responsabilité contractuelle. C'est dès lors à raison

que l'appelante fut condamnée à payer la somme reprise au dispositif du jugement attaqué.

Les intimés relèvent appel incident du jugement du 5 mars 2002 dans la mesure où leur demande en obtention de dommages-intérêts fut rejetée. Leur dommage consiste dans le fait qu'après la vente de leurs terrains, l'administration des contributions les a soumis à une imposition spéciale de 4.700.000.- francs pour plus-value des terrains vendus. Cette taxe touche également la somme non encore réglée par **SOC.1.**) Ils évaluent leur dommage causé de ce fait à 44.620,84.- euros et demandent la condamnation de l'appelante au paiement de cette somme.

Il ressort de l'acte de vente du 26 novembre 1990 que le solde du prix de vente de la parcelle 848/931 est payable au moment où toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de la deuxième phase du lotissement projeté sur les terrains vendus auront été obtenues.

L'article 1134 du code civil dispose que les conventions doivent être exécutées de bonne foi. Le débiteur doit répondre à la confiance du créancier en exécutant son obligation de la façon la plus utile et la plus loyale possible. Il doit donner à sa prestation la plus grande efficacité possible. Le concept de la mauvaise foi se retrouve dans plusieurs dispositions légales où le législateur a entendu sanctionner la volonté du débiteur de refuser le jeu contractuel. Il en est ainsi de l'article 1178 du code civil qui sanctionne l'attitude fautive du débiteur qui empêche de façon délibérée l'accomplissement d'une condition stipulée. La jurisprudence récente concernant cet article ne vise pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement stipulé, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque, comme en l'espèce, la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur.

Il ressort des pièces versées en cause que par lettre du 25 avril 1994, le Ministre de l'Intérieur informe le commissaire de district à Diekirch de ce qu'il n'a pu approuver la délibération du conseil communal d'(...) du 29 septembre 1993 portant adoption définitive du projet d'extension du périmètre d'agglomération en raison du fait que l'article 9 de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes n'a pas été respecté. Il recommande dans ce courrier à la commune de saisir de son projet la commission d'aménagement qui devra donner son avis. Cette procédure fut respectée et

la commission en question a émis son avis le 27 juillet 1994 dans lequel elle retient que l'ensemble de la voirie desservant le lotissement doit être doté d'un trottoir de 1,50 mètres de largeur. Elle recommande de même l'aménagement de plusieurs maisons jumelées et dit que le promoteur devra céder gratuitement une bande de terrain nécessaire pour l'élargissement de la rue longeant les lots 53 à 61. Dès la fin du mois de juillet 1994, le lotisseur **SOC.1.)** connaissait les desiderata et exigences de la commission d'aménagement et elle n'avait qu'à s'y conformer pour assurer la réussite de l'opération. Quelle fut sa réaction ? Le 22 septembre 1994, elle informe la commune d'(...) que la demande ayant entraîné cet avis n'émane pas d'elle ni d'une personne mandatée par elle ; elle déclare se distancer de la demande et prie la commune de ne pas prendre en considération l'avis susmentionné.

Au lieu de faire le nécessaire afin de répondre aux recommandations somme toute banales de cet avis, **SOC.1.)** s'en est distancée et y a fait obstruction. La commission d'aménagement a pris un second avis le 6 octobre 1995, par lequel elle a suggéré certaines modifications au projet préparé par le bureau d'études **SOC.2.)**. Ce nouveau projet était inutile en présence de celui soumis à la commission un an plus tôt et qui a donné lieu à moins de critiques que le second. **SOC.1.)** a présenté un autre projet d'aménagement en 1996 qui fut rejeté alors que les recommandations émises le 6 octobre 1995 n'avaient pas été respectées.

La Cour constate que l'appelante, loin de faire les diligences nécessaires afin d'obtenir un vote favorable de la part du conseil communal d'(...) au sujet de l'extension du périmètre d'agglomération et de l'adoption du projet de lotissement, autorisations qui auraient facilement pu être obtenues en 1994, suite au vote favorable de la commune du 29 septembre 1993, a fait obstruction aux démarches pourtant prometteuses des intimés ou a fait élaborer des projets sans valeur urbanistique de sorte que les autorisations requises ont dû être refusées. Il échet dès lors de dire, à l'instar des premiers juges, que **SOC.1.)** a, par négligence et manque de loyauté, commis une faute, empêchant l'accomplissement de la condition stipulée. La défaillance doit actuellement être considérée comme définitive alors que la vente opérée entre les parties au litige remonte à 1990 et que l'appelante avait largement le temps d'œuvrer en vue d'obtenir les autorisations requises. C'est dès lors à raison que les juges ont dit que la condition suspensive prévue au contrat de vente est réputée accomplie. Il suit des développements qui précèdent que l'appel laisse d'être fondé.

Quant à l'appel incident.

Il ressort du bulletin d'impôt sur le revenu de l'exercice 1990 que les intimés ont eu des revenus extraordinaires de 16.674.200.- francs, qui proviennent plus que probablement de la vente des terrains à **SOC.1.**). L'administration des contributions les a frappés du chef de l'argent touché par cette vente d'un impôt de 4.326.029.- francs. Aucun élément au dossier ne prouve que cette imposition est due en raison du prix de vente global, non encore entièrement touché par les vendeurs. Tout porte à croire qu'il ne s'applique qu'à la somme de 16 millions, payée de suite par l'acheteur. Dans les conditions données, les intimés sont en défaut de rapporter la preuve d'avoir subi un préjudice résultant directement des négligence et fautes de l'appelante de sorte que l'appel incident est à rejeter comme non fondé.

SOC.1.) sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel principal.

Les intimés sollicitent à leur tour une indemnité basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est fondée pour la somme de 1.000.- euros alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais causés par l'appel de la partie adverse.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement attaqué,

rejette la demande de **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande analogue des époux **A.)-B.)**,

condamne **SOC.1.)** à payer cette somme aux intimés,

condamne **SOC.1.)** en outre aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Luc Gonner, avocat à la Cour qui la demande, exposant en avoir fait l'avance.