

Arrêt N° 6/22 - VIII – CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2020-01056 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Marianne EICHER, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Christophe WAGENER, greffier assumé.

E n t r e :

A, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 9 novembre 2020,

intimé sur appel incident,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

B, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit REYTER,

appelant par incident,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue

des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Le 30 juillet 2018, un compromis de vente portant sur « *une partie de la parcelle /...*, à savoir *4a 95ca (...)* inscrite (...) sous le numéro cadastral : (...), contenance : de *6a 68ca (...)* » a été conclu entre B, en tant que vendeur, et A, en tant qu'acquéreur, pour le prix de 1.608.750 euros.

Ce compromis de vente comprenait, entre autres dispositions, deux conditions suspensives, l'une relative à un certificat de solvabilité financière émanant d'un institut financier couvrant le financement de l'acquisition, l'autre ayant trait à l'obtention d'« *une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier* ».

Saisi de la demande de B dirigée contre A aux fins de voir déclarer résolu le compromis de vente signé le 30 juillet 2018 et voir condamner A au paiement des montants de 160.875 euros au titre de la clause pénale stipulée audit compromis, outre les intérêts, 10.000 euros au titre de préjudice moral et 1.500 euros au titre d'une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, a, par jugement du 29 septembre 2020, dit la demande partiellement fondée, déclaré résolu le compromis de vente du 30 juillet 2018 aux torts exclusifs d'A, condamné ce dernier à payer à B le montant de 160.875 euros au titre de la clause pénale et le montant de 1.000 euros au titre d'une indemnité de procédure, et débouté A de sa demande en octroi d'une telle indemnité.

De ce jugement, signifié le 9 octobre 2020, A a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 9 novembre 2020.

A conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer les demandes de B non fondées.

L'appelant reproche au tribunal d'avoir dit que le compromis de vente est résolu à ses torts et de l'avoir condamné au paiement du montant de 160.875 euros au titre de la clause pénale. Contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, il aurait satisfait aux obligations découlant du compromis de vente, les demandes en morcellement et en permission de voirie ayant visé la parcelle numéro (...), objet du compromis, auraient été soumises aux autorités compétentes, et il aurait suivi et continuerait à suivre l'évolution de l'instruction de ces demandes, toujours pendantes devant l'administration communale de la Ville de Luxembourg. A relève en outre que la parcelle

(...) « étant enclavée, elle aurait dû être intégrée dans le périmètre d'un projet immobilier conçu par l'appelant et/ou sa société de promotion immobilière » et que les conditions suspensives auraient été rédigées dans « ce contexte ». Malgré le fait que les demandes tendant à une autorisation de principe auraient été introduites les 3 et 6 août 2018 déjà, il se serait « avéré impossible de lever la condition suspensive relative à cette problématique dans le délai imparti ».

A sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

B conclut à la confirmation du jugement déféré, par adoption des motifs des juges de première instance, sauf à relever appel incident en ce que le tribunal n'a pas fait droit ni à sa demande à voir assortir la condamnation de B des intérêts de retard, ni à sa demande en indemnisation de son préjudice moral. Il demande en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

L'intimé explique que l'acquisition de la parcelle en cause par A n'était ni subordonnée à l'achat par ce dernier d'autres terrains, ni à la réalisation d'un projet immobilier plus vaste portant encore sur d'autres parcelles. Il insiste à souligner que les documents versés par la partie adverse, soit les demandes en morcellement, en permission de voirie et en avis de faisabilité ont toutes été introduites au nom et pour compte de la société SOC 1), dont A affirmerait être le gérant et le bénéficiaire économique, et se réfèrent à un projet immobilier de construction de neuf immeubles d'habitation visant, outre la parcelle en cause, d'autres terrains. Or, tel n'aurait pas fait partie de l'accord contractuel. Les propos concernant l'état d'enclave de la parcelle en question manqueraient de pertinence dans la mesure où les parcelles voisines auraient été acquises par la société SOC 1).

Au 17 décembre 2018, soit au terme convenu, A n'aurait, contrairement aux exigences contractuelles, ni présenté une réponse de l'administration communale de la Ville de Luxembourg, ni même fourni la moindre information à cet égard.

Ce serait partant à bon droit que le tribunal a retenu un comportement fautif dans le chef d'A qui n'aurait pas entrepris les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'une autorisation de principe, conformément à l'engagement pris, et qu'il a condamné ce dernier au paiement du montant conventionnellement fixé dans la clause pénale.

Appréciation de la Cour

Par ordonnance du 10 décembre 2021, le président de chambre, Elisabeth Weyrich, en application de l'article 2 (5°) de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, suite à la demande d'A à vouloir plaider l'affaire, a délégué le magistrat de la mise en état, le premier conseiller Marianne Eicher, à tenir seule l'audience pour entendre les plaidoiries.

Le mandataire d'A ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries. Le mandataire de B s'y est présenté, a marqué son accord à ce que le magistrat de la mise en état tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, et s'est référé aux conclusions écrites échangées entre parties.

Le magistrat de la mise en état a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

- Quant à l'appel principal

Les parties ne discutent pas que la condition suspensive relative à la solvabilité financière soit remplie.

Reste à analyser si A a satisfait à l'engagement pris par le biais de la condition suspensive relative aux démarches à effectuer en vue de l'obtention d'une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier.

Il importe de rappeler que le compromis de vente signé entre parties le 30 juillet 2018, portant sur une partie de la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro (...), à savoir 4a 95ca, prévoit sous les points 2) et 3) des conditions suspensives les obligations libellées comme suit :

« 2) L'acquéreur déclare avoir déposé, au jour de la signature du compromis, ou s'engage à finaliser dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de sa signature, une demande auprès de l'administration communale de Luxembourg ville ou de toute autre institution compétente et s'engage en outre, dans ces mêmes délais, à entamer toutes autres démarches nécessaires afin d'obtenir une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier, quelle qu'en soit la destination ou la nature, bâtie ou non bâtie, sur la parcelle cadastrale du vendeur, à savoir (...).

L'acquéreur aura jusqu'au 17 décembre 2018 pour présenter au vendeur une réponse de l'administration communale de Luxembourg ou de toute autre institution compétente.

En cas de refus manifeste et général de l'administration communale de Luxembourg ville, les parties seront libres de tout engagement sans que le

vendeur ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Si l'acquéreur ne présente pas, dans le délai imparti, une demande d'autorisation de principe ou pour le cas où aucune demande d'autorisation n'aurait été introduite ni finalisée pour le projet immobilier précédemment caractérisé, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

3) L'acquéreur s'engage, en cas d'acceptation de tout ou partie du projet quelle qu'en soit sa nature ou sa destination, bâtie ou non bâtie, à réaliser la vente par la signature de l'acte authentique au plus tard pour le 31.12.2018 ».

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que les conditions stipulées dans le compromis de vente et ayant trait à la solvabilité financière et aux démarches à effectuer en vue de l'obtention d'une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier, s'analysent en des conditions suspensives qui suspendent la formation même du contrat jusqu'à la réalisation desdites conditions.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie.

L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

En souscrivant aux conditions suspensives litigieuses, A s'est, dès lors, obligé à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier « *sur la parcelle cadastrale du vendeur, à savoir (...)* » et, en conséquence, à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

Tel que l'a relevé à juste titre le tribunal, il résulte des conclusions concordantes des parties quant à la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un certificat de solvabilité, que les conditions prévues par le compromis de vente pouvaient être accomplies par l'intermédiaire de la société SOC 1), dont A est le gérant.

Il s'ensuit que le fait que les diverses demandes n'ont pas été introduites au nom et pour compte d'A, mais au nom et pour compte de la société SOC 1), n'est pas de nature à constituer l'appelant en faute.

Néanmoins, A n'ayant pas obtenu une autorisation de principe, il lui appartient de prouver qu'il a sollicité, dans le délai convenu, une autorisation conforme aux caractéristiques définies dans le compromis, voire qu'il a diligenté les démarches nécessaires à cet effet.

La Cour constate que les documents soumis par l'appelant se réfèrent à un projet immobilier qui porte non seulement sur la parcelle n°564/3950, objet du compromis de vente, mais encore sur d'autres parcelles, avoisinantes à celle-ci.

Ainsi, les demandes en morcellement, en permission de voirie et en avis de faisabilité du projet immobilier, introduites par un bureau d'architectes au nom et pour compte de la société SOC 1), portent sur un projet de « *construction de 9 immeubles d'habitation (...) Réf. cadastrale : (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)* ».

Dans la mesure où le compromis de vente conclu entre parties prévoit que l'acquéreur, voire le cas échéant la société SOC 1), doit obtenir une autorisation de principe pour la réalisation d'« *un projet immobilier (...) sur la parcelle cadastrale du vendeur, à savoir (...)* » et qu'aucune mention du compromis, ni aucun autre élément soumis ne permettant d'admettre que le projet immobilier, tel que visé par les parties contractantes, devait dépasser la parcelle de B ou s'intégrer dans un projet immobilier plus vaste, il y a lieu de retenir, en application des principes sus-énoncés, que les demandes introduites en date des 3 et 6 août 2018, dont il n'est au demeurant pas établi qu'A en ait informé B avant l'action en justice, ne sont pas conformes aux caractéristiques prévues par le compromis signé entre parties. Il n'est en effet aucunement établi en cause que le projet immobilier dont question au compromis devait englober d'autres terrains, au gré, le cas échéant, d'A.

C'est partant à bon escient que le tribunal a retenu qu'A reste en défaut de prouver qu'il a entrepris les diligences nécessaires afin que la condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de principe relative à « *un projet immobilier sur la parcelle (...)* » puisse s'accomplir.

La question de savoir si A ou la société SOC 1) suivent toujours l'évolution du projet immobilier d'envergure portant sur les parcelles cadastrales énumérées dans leurs diverses demandes, ne porte dès lors pas à conséquence, ledit projet d'envergure n'ayant pas été visé au compromis

de vente du 30 juillet 2018 conclu entre parties. De même, le prétendu état d'enclave de la parcelle (...), aucunement établi, est sans importance.

Tel que l'ont encore relevé à juste titre les juges de première instance, le projet d'avenant, versé en pièce 9 par A, document ni signé ni daté, est dépourvu de toute valeur probante.

Concernant la demande de B à voir constater la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs d'A, il convient de rappeler que B, suivant courrier recommandé de son mandataire du 1^{er} février 2019, a fait savoir à A qu'en raison de l'inexécution contractuelle fautive de ce dernier, le compromis est résolu aux torts d'A, et a, en conséquence, sollicité le paiement du montant de 160.875 euros au titre de la clause pénale stipulée au compromis.

La Cour se rallie aux développements exhaustifs, tant en fait qu'en droit, du tribunal, qu'elle fait siens, pour déclarer le compromis de vente résolu aux torts exclusifs d'A, ce dernier n'a, tel que retenu ci-avant, pas entrepris les diligences nécessaires pour la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier sur la parcelle 564/3950 et a, partant, manqué à ses obligations contractuelles.

Le jugement est encore à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a condamné A au paiement du montant de 160.875 euros au titre de la clause pénale stipulée au compromis de vente, fixée à 10 % du prix de vente convenu entre parties, le montant y relatif n'étant d'ailleurs pas discuté en soi.

Il s'ensuit que l'appel principal n'est pas fondé.

- Quant à l'appel incident

A l'appui de sa demande en indemnisation de son préjudice moral, B explique qu'A l'aurait laissé en attente jusqu'à la fin décembre 2018, ce qui lui aurait causé des tracas, et que la vente de sa parcelle aurait eu pour finalité de lui permettre d'acquérir un logement dans le cadre du projet immobilier envisagé, objectif qui n'aurait pas été réalisé.

C'est à juste titre, et par des motifs que la Cour adopte, que le tribunal a débouté B de sa demande en indemnisation, outre l'indemnisation conventionnelle forfaitaire, d'un préjudice moral, ni l'existence ni l'ampleur d'un tel dommage n'étant établies à suffisance de droit.

Concernant la demande en condamnation aux intérêts de retard, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'assortir le montant de 160.875 euros des intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2019, date de la mise en demeure du mandataire de B sommant A de régler le montant dû en vertu de la clause pénale.

Au vu de l'issue du présent litige, A est à débouter de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal est non fondé, tandis que l'appel incident est partiellement fondé.

L'équité commande d'allouer à B une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Par ces motifs :

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, par application de l'article 2-5° de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale,

reçoit les appel principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

condamne A à payer à B la somme de 160.875 euros *avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} février 2019 jusqu'à solde,*

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne A à payer à B le montant de 1.000 euros au titre d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute A de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel.