

Audience publique du trente et un janvier deux mille dix-neuf

Numéro 42622 du rôle

Composition:

Alain THORN, premier conseiller, président,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Yannick DIDLINGER, conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

A), demeurant à (),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 18 février 2015,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

e t :

la société à responsabilité limitée **B)**, établie et ayant son siège social à (), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro XY, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 18 février 2015,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente signé en date du 16 avril 2001, la société à responsabilité limitée B) (ci-après B) a acquis de la part de C) et de son épouse A) (ci-après les époux AC) un terrain d'environ 215 ares à (...) (commune de (...)) moyennant un prix de vente de 100.000.000 francs luxembourgeois (ci-après LUF), payable comme suit : 75.000.000 LUF, par la livraison clefs en mains (y compris terrain) de trois immeubles d'habitation à construire à (...), suivant cahier des charges annexé et le solde, soit 25.000.000 LUF, payable lors de la signature de l'acte authentique.

Ledit compromis contient un article 12.1 qui se lit comme suit :

« 12.1. Obtention d'un prêt hypothécaire.

Les parties déclarent que la présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive de l'octroi à la partie acquéreuse, d'un crédit hypothécaire au taux actuel du marché.

La partie acquéreuse s'engage à faire toutes les démarches normales pour obtenir ce crédit hypothécaire dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes. Si dans le délai ci-avant stipulé, la partie acquéreuse se voit notifier par écrit le refus motivé du crédit demandé, elle devra, dans le délai ci-avant imparti, porter à la connaissance de la partie vendeuse le fait que le crédit hypothécaire dont question a été refusé. (...) »

Ayant appris que les époux A)-C) étaient sur le point de vendre à une tierce personne les terrains faisant l'objet du compromis, B) a adressé, en date du 19 février 2002, une lettre collective à ses cocontractants ainsi qu'à tous les notaires du Grand-Duché, aux termes de laquelle elle déclarait s'opposer formellement à la vente projetée.

En dépit de ce courrier, le terrain dont il s'agit a été vendu par les époux A)-C) à la société à responsabilité limitée D), par acte notarié daté du 27 décembre 2002, pour le prix de 2.788.800 euros, avant d'être revendu à la société à responsabilité limitée E) pour le prix de 2.850.000 euros, dans le courant du mois de mars 2003.

Suivant exploit d'huissier de justice du 11 novembre 2004, B) a fait donner assignation aux époux A)-C) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre constater, sinon prononcer la résiliation du compromis de vente signé le 16 avril 2001, aux torts des défendeurs, et condamner ces derniers à payer à la société demanderesse des dommages et intérêts d'un montant de 8.300.840 euros, outre les intérêts légaux.

La demanderesse reconnaissait ne pas avoir accompli les démarches en vue de l'obtention du prêt hypothécaire dont question à l'article 12.1 du compromis de vente. Cependant, la condition suspensive précitée n'imposerait pas à B) l'obligation d'informer les vendeurs en cas d'obtention du crédit, mais uniquement en cas de refus de crédit.

Ladite condition aurait été stipulée « *uniquement et exclusivement* » dans son intérêt et devrait être considérée comme réalisée au plus tard à la date du 16 mai 2001, date de l'expiration du délai d'un mois à compter de la signature, prévu par l'article 12.1 du compromis.

En vendant le terrain faisant l'objet du compromis à un tiers, en décembre 2002, la défenderesse aurait engagé sa responsabilité, principalement, sur base des articles 1134 et suivants du Code civil et, subsidiairement, sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

C) est décédé en cours d'instance.

A), veuve C) qui est venue aux droits de son défunt époux, en qualité d'attributaire de la communauté universelle, concluait au rejet de la demande.

Au contraire de la partie demanderesse qui qualifiait le contrat du 16 avril 2001, de vente ordinaire, dont une partie du prix aurait été « *transformée par une novation immédiate en une créance de locaux à construire* », la partie défenderesse qualifiait le contrat litigieux de vente d'immeubles à construire et excipait de sa nullité en raison de sa contrariété aux prescriptions des articles 1601-13 et 1601-5 du Code civil.

En ordre subsidiaire, la défenderesse demandait au tribunal de déclarer la demande non fondée, eu égard au défaut de réalisation de la condition suspensive stipulée dans le compromis, à savoir l'obtention d'un crédit hypothécaire dans le délai d'un mois à compter de la signature du compromis. Après la signature du compromis, la défenderesse serait restée sans nouvelles à ce sujet.

En dernier ordre de subsidiarité, elle contestait le bien-fondé de la demande en réparation dans son principe et dans son *quantum*.

Par jugement rendu le 5 novembre 2014, le tribunal, après avoir écarté la qualification de vente en état futur d'achèvement et retenu la qualification de vente « *conformément à l'article 1583 du Code civil* », a dit que la condition suspensive était réputée accomplie, en application de l'article 1178 du Code civil, eu égard à la négligence et au manque de loyauté de B), celle-ci ayant omis de faire une demande en obtention d'un prêt bancaire.

En vendant, le 27 décembre 2002, à la société D) « *le même terrain que celui vendu suivant compromis du 16 avril 2001* », A) aurait engagé sa responsabilité contractuelle envers B).

La juridiction du premier degré a institué une expertise en vue de l'évaluation du préjudice subi par la demanderesse.

Par exploit d'huissier de justice du 18 février 2015, A) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié en date du 12 janvier 2015.

L'appelante fait valoir, en premier lieu, que la juridiction du premier degré n'a « *pas répondu à différents moyens et demandes présentés en première instance* », contrairement aux exigences de l'article 89 de la Constitution.

A) estime que le jugement déféré doit être annulé et que, dans le respect du double degré de juridiction, l'affaire doit être renvoyée devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé.

Elle reproche, en premier lieu, à la juridiction du premier degré de ne pas avoir répondu au moyen selon lequel l'article 12.1 du compromis de vente serait à considérer comme clause instituant une condition purement potestative dans le chef de B), entraînant la nullité de la convention litigieuse, à suivre l'interprétation proposée par l'intimée, selon laquelle ladite clause aurait été stipulée dans son seul intérêt et lui aurait permis d'effectuer ou de ne pas effectuer les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt hypothécaire, dans un délai d'un mois à compter de la signature dudit compromis, de sorte que « *l'écoulement du délai d'un mois* », prévu par ce même article, « *n'opérerait pas d'issue défavorable* » pour la partie B).

En effet, dans cette hypothèse, la condition contractuelle dont il s'agit aurait trait à un événement dépendant de la seule volonté du débiteur, autrement dit, de l'arbitraire de B), permettant ainsi à cette dernière de « *tenir le créancier à sa merci* ».

En second lieu, l'appelante reproche aux juges du premier degré de ne pas avoir répondu au moyen de nullité du contrat litigieux tiré de la violation des prescriptions de l'article 1601-5 du Code civil, les autorisations administratives requises pour la construction envisagée à (...) n'ayant pas été obtenues avant la conclusion du contrat.

En ordre subsidiaire, l'appelante demande à la Cour de retenir que la demande en réparation est basée sur un contrat nul, en raison de sa contrariété aux règles de forme édictées par les articles 1601-13 et 1601-5 du Code civil, relatifs à la vente d'immeuble en état futur d'achèvement et partant de débouter la partie adverse de sa demande.

Selon l'appelante, la qualification de « *compromis de vente* » donnée par les parties litigantes à leur convention de même que les qualités qu'elles s'y sont attribuées ne lieraient pas les juridictions saisies qui pourraient, et même devraient, le cas échéant, lui restituer sa qualification exacte.

Or, en l'espèce, la convention litigieuse serait à qualifier d'échange comportant une vente d'immeubles à construire.

Au soutien de cette affirmation, la partie appelante fait valoir que les trois quarts du prix du terrain cédé devaient être réglés aux époux A)-C) sous forme de trois immeubles à construire par l'acquéreur, cette dernière cession constituant une partie de l'échange convenu entre les parties litigantes.

Selon l'appelante, le cédant du terrain qui s'est « *dépouillé de son bien* » et qui a « *payé en nature* » serait exposé au même risque que l'acquéreur de l'immeuble à construire, ayant payé en liquide, ce risque consistant « *à (...) ne jamais être payé si l'opération de construction n'est pas menée à bien* ».

Le promoteur immobilier, cessionnaire d'un terrain, devrait donc être soumis « *aux mêmes obligations que tout autre vendeur de locaux à construire visés par la loi de 1976* ».

La partie appelante soutient, d'autre part, ne pas avoir rompu fautivement le compromis de vente de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée.

Contrairement aux affirmations des juges du premier degré, la condition suspensive prévue par l'article 12.1 du contrat litigieux, aurait été stipulée dans l'intérêt des deux parties contractantes, et non dans l'intérêt exclusif de la partie adverse.

Ladite condition protégerait également les parties venderesses dans la mesure où le refus d'octroi d'un prêt, dans le mois qui suit la signature, libérerait les vendeurs de leurs obligations, ces derniers étant ainsi protégés « *contre une partie insolvable qui signerait le compromis alors que sa situation financière ne lui permet pas d'acquérir l'objet convoité*. »

Ce serait partant pour « *sonder la solvabilité de l'éventuel acquéreur* » que les engagements réciproques auraient été suspendus pendant le premier mois à compter de la signature.

L'appelante souligne que B) est en aveu de ne pas avoir accompli les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt hypothécaire.

En omettant d'entreprendre les démarches nécessaires afin de fixer les époux A)-C) sur sa situation financière réelle, B) aurait privé ses cocontractants de cette « *faculté de sondage de solvabilité* » et les aurait empêchés de faire jouer la clause suspensive en leur faveur.

Il conviendrait d'en tirer la conclusion que « *l'issue défavorable au tricheur est réputée acquise*. »

L'appelante fait grief aux juges du premier degré d'avoir fait une application erronée de l'article 1178 du Code civil.

Il serait, à proprement parler, incompréhensible que le tribunal ait tiré du défaut, reconnu par l'intimée, de toute démarche en vue de l'obtention d'un prêt, la conséquence que la condition suspensive est à considérer comme accomplie, « *le contraire étant, de toute évidence, vrai* ».

Selon l'appelante, la sanction de l'article 1178 du Code civil ne serait pas l'unique solution envisageable en présence d'un débiteur « *tricheur* ».

Il ne serait « *pas possible en effet de recourir en toute hypothèse à la sanction prévue par l'article 1178* ». Aussi les tribunaux auraient-ils « *diversifié les sanctions applicables aux tricheurs* ».

L'appelante mentionne, dans ce contexte, la sanction de la résolution du contrat.

A suivre le raisonnement de la juridiction du premier degré, on aboutirait à cette situation, qualifiée d'absurde, dans laquelle l'appelante serait obligée de vendre son « *terrain de plus de deux hectares à une partie acquéreuse n'ayant fourni, contrairement à sa promesse, aucune garantie pour sa solvabilité* » et qui, de plus, reconnaîtrait elle-même n'avoir « *jamais introduit la moindre demande de crédit* ».

Par ailleurs, la clause suspensive stipulerait clairement que le crédit hypothécaire doit être obtenu dans le délai d'un mois à compter de la signature du compromis.

Le texte de l'article 12.1 ajouterait, à titre superfétatoire, que, si dans le même délai, le crédit bancaire est refusé, ce refus doit être porté à la connaissance du vendeur.

Aucun prêt n'ayant été demandé par B) ni *a fortiori* accordé à celle-ci, les époux A)-C) auraient, à l'expiration du délai précité, recouvré leur entière liberté.

Les juges de première instance auraient dénaturé la clause dont il s'agit en déduisant de l'article 12.1 que les démarches en vue de l'obtention d'un prêt doivent être réalisées par B) dans le délai précité au lieu d'en déduire que « *le crédit hypothécaire doit être obtenu dans ce délai* ».

Enfin, la partie appelante conteste formellement « *les revendications* » de l'intimée dans leur principe et dans leur *quantum*.

Elle soutient que c'est à tort que les juges de première instance ont estimé qu'elle était « *tenue de réparer le préjudice causé à la société à responsabilité limitée B) par la rupture fautive du compromis de vente* ». Selon l'appelante, elle ne « *saurait être tenue à réparer un prétendu préjudice qu'allègue avoir subi la société en question* ».

L'appelante affirme être restée « *sans nouvelles* » quant aux suites réservées par B) au contrat signé le 16 avril 2001.

Cette dernière ne se serait tout simplement plus manifestée après la signature du compromis, et serait en aveu de n'avoir accompli aucune démarche pour mener à bien « *une opération portant sur un montant de 100 millions de LUF* ».

L'appelante fait valoir en particulier que B) n'a pas introduit la moindre demande de crédit et qu'elle a fait enregistrer le compromis de vente du 16

avril 2001, en date du 18 février 2002, au droit fixe et non au droit proportionnel, preuve, selon l'appelante, que l'intimée n'aurait pas renoncé « à la /aux condition(s) suspensive(s) stipulée(s) » et qu'elle n'aurait pas considéré comme acquise la condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit hypothécaire.

Selon l'appelante, reconnaître à B) un droit à réparation reviendrait à gratifier les manœuvres déloyales, voire la fraude de cette dernière (cf. pages 17-18 des conclusions récapitulatives de l'appelante).

La partie intimée, quant à elle, conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris dans son intégralité.

Elle estime que c'est à bon droit que le tribunal a qualifié la convention litigieuse de vente au sens de l'article 1583 du Code civil, s'agissant d'une vente de terrain réalisée moyennant notamment une contrepartie autre qu'un versement de somme d'argent, plus précisément, une dation en paiement portant sur un autre terrain appartenant à B) et trois résidences à construire sur cet autre terrain.

Conformément à la motivation du jugement dont appel, il y aurait lieu de constater que le compromis litigieux a pour « *objet premier et unique* » le terrain d'une contenance d'environ 215 ares, situé dans la commune de (...) et qu'il constitue un accord parfait sur la chose et sur le prix « *quoique la chose n'ait pas encore été livrée et le prix payé* ».

Les dispositions légales spéciales relatives à la vente en état futur d'achèvement ne devraient pas s'appliquer au cas d'espèce, à défaut notamment de versement de fonds avant l'achèvement de la construction projetée, condition essentielle du régime légal de protection dont il s'agit.

L'intimée fait valoir en outre que le contrat signé le 16 avril 2001 porte sur un terrain et non sur un immeuble à édifier, que la partie venderesse ne s'y est pas réservée les pouvoirs du maître de l'ouvrage et que le prix n'est pas stipulé payable par tranches, en fonction de l'avancement de la construction, pour la simple raison que ce contrat ne porte pas sur une construction à ériger.

Contrairement aux affirmations de l'appelante, le tribunal aurait donné une réponse au moyen tiré de la violation de l'article 1601-5 du Code civil, celui-ci ayant écarté, par une motivation exhaustive, l'application du régime légal de la vente en état futur d'achèvement au cas d'espèce.

Quant à la condition suspensive, elle aurait été stipulée exclusivement dans l'intérêt de B). Il conviendrait de l'interpréter en ce sens que celle-ci doit être considérée comme réalisée, à défaut de notification aux époux A)-C) d'un refus de crédit hypothécaire, un mois après la signature du compromis de vente.

L'intimée considère qu'à compter du 16 mai 2001, la condition suspensive était à considérer comme réalisée si bien qu'à compter de ce jour « *le compromis de vente valait contrat de vente* ».

Loin de dénaturer la clause relative à la condition suspensive, le tribunal aurait dégagé du texte clair et précis de la clause, l'interprétation qui s'imposait, à savoir que, dans la seule l'hypothèse où B) se voit notifier un refus de crédit hypothécaire dans le délai d'un mois à compter de la signature, celle-ci est tenue d'en informer les vendeurs.

L'intimée approuve les juges du premier degré d'avoir fait « *une application stricte des dispositions de l'article 1178 du Code civil* » en retenant que la non-réalisation de la vente était due au comportement fautif de la partie adverse, celle-ci ayant vendu la parcelle en cause nonobstant l'accomplissement de la condition suspensive.

L'intimée donne à considérer qu'il eût été loisible aux époux A)-C) « *d'agir en exécution de la vente sinon en résolution de la vente* ».

Plus précisément, l'article 10 du compromis de vente confèrerait à chacune des parties contractantes la possibilité de se prévaloir du défaut de passation de l'acte authentique, lorsque les conditions en sont réunies, pour poursuivre l'exécution de la vente par voie judiciaire ou, au contraire, en demander la résolution, outre une condamnation de la partie adverse à une indemnité conventionnelle forfaitaire, représentant 10 % du prix convenu.

L'intimée relève que les parties adverses ont, postérieurement au compromis litigieux, vendu le terrain à un tiers, sans avoir jamais ni sommé l'intimée de passer l'acte notarié de vente ni dénoncé le compromis de vente signé avec B) ni répondu au courrier de son mandataire rappelant les droits de l'intimée sur ce même terrain ni demandé la résolution de la vente, assortie le cas échéant d'une demande en réparation.

Appréciation de la Cour

L'appelante reproche, en premier lieu, aux juges de première instance de ne pas avoir répondu à deux moyens soulevés dans ses conclusions et demande l'annulation du jugement déféré et le renvoi de l'affaire devant la juridiction du premier degré autrement composée.

Le premier moyen a trait à l'annulation de la convention litigieuse en raison du caractère potestatif de la condition édictée à l'article 12.1.

L'appelante fait valoir que le moyen en question « *bien que soumis au juges de première instance suivant conclusions notifiées en date du 21 octobre 2013 et dûment versées aux débats, n'a même pas été discuté dans le jugement dont appel* » et soutient que « *de ce fait le jugement dont appel encourt l'annulation, sinon la réformation* ».

Aux termes de l'article 89 de la Constitution : « *Tout jugement est motivé* ».

L'article 249 du Nouveau Code de procédure civile dispose que les jugements contiendront, entre autres, « *les motifs et le dispositif* ».

L'absence de réponse à un moyen soumis au juge est assimilable à un défaut de motifs de la décision et constitue un vice de forme, lequel est sanctionné, le cas échéant, par l'annulation de la décision déférée (cf. Cass. com., (...); (...); 07.11.2012, Bull. civ. 2012. I. n° 228 ; Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 508, 2014, n° 20 et s ; S. Guinchard, Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz Action, 2006, n° 412.201 et s ; L. Cadiet, Droit judiciaire privé, Litec, 3^e éd., n° 1397 ; Cour d'appel, (...)).

Par opposition au simple argument, le moyen est défini comme l'énonciation par une partie d'un fait, d'un acte ou d'un texte d'où par un raisonnement juridique, elle prétend déduire le bien-fondé d'une demande ou d'une défense. Le juge n'est tenu de répondre qu'au moyen ayant une incidence sur la solution du litige (*ibidem*).

Il est constant en cause et il résulte de l'examen des éléments du dossier que le défaut de réponse critiqué par l'appelante se rapporte à un moyen dont les époux A-C) ont saisi les juges de première instance (cf. conclusions notifiées le 21 octobre 2013, pages 3-4), que ledit moyen est de nature à avoir une incidence sur la solution du litige et qu'il n'a pas été toisé par les juges de première instance.

En conséquence, la décision déférée doit être annulée.

Le juge du second degré auquel est déféré un jugement qui a statué sur le fond, se trouve, en cas d'annulation dudit jugement, investi de la connaissance entière de la cause, en vertu de l'effet dévolutif. Il n'a pas à renvoyer l'examen de l'affaire devant la juridiction de première instance et doit vider le litige comme s'il était le juge du premier degré (cf. Cour de Cassation, 29.11.2001, arrêt n° 60/01 ; Cour d'appel, (...); Cass. fr. com. (...); Jurisclasseur, Procédure civile, fasc. 509, 2013, 121-122).

Il y a partant lieu de rejeter la demande de la partie appelante tendant au renvoi de l'affaire en première instance, la connaissance entière de la cause étant dévolue à la Cour d'appel.

La demande introduite dans les formes et délais de la loi est recevable.

Les parties au litige sont en désaccord quant à la qualification du contrat signé le 16 avril 2001.

Tandis que l'appelante considère qu'il s'agit d'un « *échange ou d'une cession de terrain contre locaux futurs* » ou encore d'une « *attribution de locaux à construire en échange de la cession d'un terrain,* » l'intimée se rallie à la qualification retenue dans le jugement déféré, aux termes duquel il s'agirait d'une « *vente au sens de l'article 1583 du Code civil* ».

L'échange est un contrat qui comporte, comme la vente, une double aliénation. Mais au lieu d'y avoir aliénation d'une chose contre un prix, il y a aliénation d'une chose contre une autre (« *l'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre* », article 1702 du Code civil). La nature de l'une ou de l'autre des choses importe peu. Mais il faut toujours que l'échange porte sur une double aliénation de choses, ou de droits réels sur des choses. En d'autres termes, l'échange suppose toujours un double transfert de propriété ou de démembrement du droit de propriété. C'est dans le fond, une vente dans laquelle le prix est remplacé par un autre bien que la monnaie. L'aliénation d'une chose contre une obligation de faire, ou de des services, constituerait un contrat innomé (cf. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, Bruylant, 3^e éd., n° 473 ; dans le même sens : F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n° 595 ; *Jurisclasseur*, Civil, art. 1702 à 1707, 2002, n° 19).

En effet, l'échange fait naître, à la charge de chaque échangiste, une obligation de « *dare* », c'est-à-dire de transférer la propriété ou un autre droit réel, ce qui n'est pas concevable pour les obligations de faire (cf. *Encyclopédie Dalloz*, Droit civil, v° Echange, 2015, n° 12).

Le contrat qui prévoit la remise d'une chose contre une prestation de service est un contrat innomé, soumis aux règles générales des conventions. Il en est ainsi, par exemple, de la cession d'un terrain contre la remise de locaux à construire (cf. F. Collart Dutilleul et Ph. Delebecque, *ibidem*).

En l'occurrence, il est stipulé, dans la convention du 16 avril 2001, que les époux A)-C) cèdent, sous conditions suspensives, un terrain à (...), en contrepartie, d'une part, d'un paiement en espèces, représentant un quart du prix et, d'autre part, de la cession d'un terrain à (...) et d'une construction à ériger sur ce dernier terrain, cette deuxième contrepartie représentant trois quarts du prix.

Un tel contrat est un contrat innomé, soumis aux règles générales des conventions.

Les deux parties litigantes se réfèrent d'ailleurs aux règles générales des conventions pour toutes les questions litigieuses, hormis celle concernant l'application des dispositions de la loi sur la vente d'immeubles à construire.

Il convient d'examiner, en premier lieu, le bien-fondé du moyen de l'appelante tiré de la nullité du compromis de vente au motif que son efficacité dépendrait d'une condition potestative.

La condition est une modalité qui affecte l'efficacité d'une obligation ou d'une convention en la faisant dépendre d'un événement futur et incertain (art. 1168 du Code civil).

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement, comme par exemple l'obtention d'un prêt (cf. B. Fages, Les obligations, LGDJ, 4^e éd., n° 145).

L'article 1170 du Code civil précise que « *la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher* ».

L'événement érigé en condition ne doit pas dépendre de la seule volonté du débiteur.

L'article 1174 du Code civil se lit comme suit : « *Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* ».

Seules sont prohibées, en réalité, les conditions laissées entièrement à l'arbitraire du débiteur.

Sont considérées comme valables, en revanche, les conditions dont la réalisation ne relève pas uniquement du bon vouloir de celui qui s'oblige, mais qui dépend aussi de circonstances objectives susceptibles d'un contrôle judiciaire (cf. B. Fages, op. cit., n° 144 ; Ph. Malaurie et L. Aynès, Les obligations, Cujas, 9^e éd., n° 1113 ; Cour d'appel, (...)).

D'autre part, n'est pas prohibée la condition qui dépend à la fois de la volonté d'une partie et de celle d'un tiers (article 1171 du Code civil).

Il est rappelé que la clause au sujet de laquelle l'appelante affirme qu'elle contient une condition purement potestative se lit comme suit :

« *12.1. Obtention d'un prêt hypothécaire.*

Les parties déclarent que la présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive de l'octroi à la partie acquéreuse, d'un crédit hypothécaire au taux actuel du marché.

La partie acquéreuse s'engage à faire toutes les démarches normales pour obtenir ce crédit hypothécaire dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes. Si dans le délai ci-avant stipulé, la partie acquéreuse se voit notifier par écrit le refus motivé du crédit demandé, elle devra, dans le délai ci-avant imparti, porter à la connaissance de la partie venderesse le fait que le crédit hypothécaire dont question a été refusé. (...) »

Il apparaît à la lecture de l'article 12.1 cité ci-dessus que la condition suspensive prévue par les parties ne dépend pas entièrement de l'arbitraire de B), mais aussi de la décision d'un tiers et de circonstances objectives susceptibles d'un contrôle judiciaire.

Dans ses conclusions notifiées en date du 21 octobre 2013, l'appelante soutient que si l'on considère que « *l'écoulement du délai d'un mois pour la*

sollicitation d'un prêt auprès d'un établissement de crédit n'opérait pas d'issue défavorable à la société B), cette dernière serait de ce fait en mesure de maintenir les époux A)-C) éternellement dans les liens contractuels en omettant tout simplement de solliciter un prêt auprès d'un établissement crédit. »

Selon l'appelante, pareille interprétation permettrait au « débiteur de tenir le créancier à sa merci ». Il s'agirait alors d'une « condition purement potestative » entraînant « la nullité de la convention » (cf. pages 3 et 4).

Les termes cités ci-dessus ont été repris dans l'acte d'appel et dans les conclusions récapitulatives de l'appelante, sauf à préciser que l'appelante y a ajouté ce qui suit : « *Dans l'hypothèse de l'interprétation erronée de la clause par le jugement de première instance, la partie appelante conclut à la nullité de la convention du 16 avril 2001 au vu du fait que la condition suspensive d'obtention d'un prêt ne contient pas de délai endéans lequel la société B) doit obtenir de prêt, comme cela est pourtant l'usage* » (cf. acte d'appel, page 17 ; conclusions récapitulatives, page 21).

Il y a lieu d'interpréter les passages ci-dessus cités en ce sens qu'on serait en présence d'une condition potestative entraînant la nullité de la convention litigieuse, au cas où il serait retenu que la condition suspensive relative à l'octroi d'un prêt hypothécaire n'était assortie d'aucun délai.

Or, il résulte des termes clairs et précis de l'article 12.1. cité ci-dessus que B) était tenue de réaliser les démarches nécessaires en vue de l'octroi d'un crédit dans un délai d'un mois et qu'en cas de refus, elle était tenue d'en avertir l'appelante dans le même délai d'un mois.

Contrairement aux affirmations de l'appelante, les parties n'ont nullement stipulé que le crédit bancaire devait être accordé à B) dans le délai d'un mois à compter de la signature, sous peine d'inefficacité du contrat.

Enfin, il ne se dégage nullement de l'article 12.1 cité ci-dessus que la condition suspensive relative à l'octroi d'un crédit hypothécaire eût été assortie d'un quelconque délai.

Pour autant, B) n'était pas en position de « *maintenir éternellement les époux A)-C) dans les liens contractuels en omettant tout simplement de solliciter un prêt auprès d'un établissement de crédit* », ainsi que le soutient l'appelante.

Il est vrai que, durant la période d'incertitude, c'est-à-dire aussi longtemps que la condition est pendante, les effets juridiques recherchés par le contrat ne peuvent se produire. Le créancier ne dispose que d'un droit conditionnel, non encore exigible. Mais si la durée de cette condition peut être indéterminée, le contrat ne saurait pour autant imposer une obligation perpétuelle (cf. Ph. Malaurie et L. Aynès, op. cit. n° 1109).

Si les parties n'ont pas pris la précaution de stipuler que l'événement défini comme condition suspensive devra survenir dans un délai déterminé,

autrement dit, d'assortir la condition d'un terme, il faudra attendre d'être « *certain que l'événement n'arrivera pas* » pour considérer que la condition a défailli (article 1176 du Code civil).

Or, même en l'absence de délai fixé par les parties, un délai raisonnable doit borner la période d'incertitude. Il appartient alors au juge de rechercher la commune intention des parties et de mettre en évidence le terme de ce délai raisonnable en fonction des circonstances de la cause (cf. Cass. (...) ; Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Condition, 2017, n° 103 et s ; Ph. Malaurie et L. Aynès, op. cit., n° 1123).

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient caduc (cf. Cass. 3^e civ. 03.02.1982, arrêt précité ; Cass. com. (...), Bull. civ. 2006. I. n°457).

Ce qui distingue la caducité de la nullité, c'est qu'elle atteint un contrat qui était pleinement valable lors de sa formation. Il en résulte qu'à la différence de la nullité, la caducité n'a pas d'effet rétroactif. Le contrat n'est anéanti qu'à compter du moment où se réalise l'événement justifiant sa caducité (cf. J. Ghestin, Le contrat, LGDJ, n° 725).

Encore faut-il que le juge ait été saisi en temps utile d'une demande tendant à en constater la caducité et qu'il ait accordé cette sanction.

En effet, la caducité n'est pas un état de l'acte qui se déclenche automatiquement dès lors que ses conditions sont remplies. Les parties peuvent seulement se prévaloir d'une caducité qui sera, ou non, admise par le juge (cf. Cass. (...), note R. Boffa ; Jurisclasseur, art. 1186 et 1187, fasc. 121-1, 2017, n° 75 et s ; R. Chaaban, La caducité des actes juridiques, LGDJ, n° 519).

Tant qu'elle n'aura pas été imposée au moyen d'une décision ayant autorité de chose jugée, la caducité n'existera pas au regard de la personne qui la dispute (cf. R. Chaaban, *ibidem*).

Il suit de là que, même en l'absence de fixation d'un délai pour l'octroi d'un crédit hypothécaire dans le compromis de vente daté du 16 avril 2001, l'appelante n'était nullement « *tenue à la merci* » de B), contrairement à ses affirmations, puisque il lui eût été loisible de s'adresser au juge aux fins de voir constater la caducité de l'obligation et du contrat litigieux, après écoulement du délai raisonnable susmentionné, ce qu'elle s'est pourtant abstenue de faire, même après avoir été sommée par B) de ne pas céder à un tiers le terrain ayant fait l'objet dudit compromis.

Le moyen de la partie appelante tiré de la nullité de la convention litigieuse au motif qu'elle contiendrait une condition potestative doit dès lors être rejeté.

L'appelante fait valoir ensuite que le contrat litigieux doit être annulé pour inobservation de certaines prescriptions légales édictées en matière de vente d'immeubles à construire, et notamment des formalités prévues par les articles 1601-13 et 1601-5 du Code civil.

Cependant, ainsi que la partie intimée le fait valoir à juste titre, le contrat litigieux ne répond pas à la définition d'une vente d'immeuble à construire au sens de la loi du 28 décembre 1976 relative à la vente d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction (cf. Mém. 1976, A – n° 82, 1492).

En effet, le compromis de vente daté du 16 avril 2001 porte, d'une part, sur un terrain et non sur un immeuble à édifier et, d'autre part, en contrepartie, sur une construction à ériger sur un autre terrain que celui faisant l'objet de la vente outre qu'il ne prévoit pas de paiements échelonnés qui seraient fonction de l'avancement de la construction.

C'est en vain que l'appelante fait valoir que « *le cédant du terrain qui s'est dépouillé de son bien et qui a payé en nature court le même risque que l'acquéreur d'un immeuble à construire et qui a payé en argent, à savoir celui de ne jamais être payé si l'opération de construction n'est pas menée à bien* » puisqu'en signant le contrat litigieux, les époux A)-C) ne se sont nullement « *dépouillés de leur bien* », ces derniers n'ayant pas transféré la propriété du terrain de (...) à B) lors de la conclusion dudit contrat.

Par conséquent, le moyen tiré de la nullité du contrat litigieux pour inobservation des prescriptions légales en matière de vente d'immeubles à construire doit être rejeté.

L'appelante se prévaut ensuite de l'inexécution fautive de ses obligations par B) pour soutenir qu'elle n'aurait plus été liée par le contrat.

La convention existe tant que la condition est pendante, bien que l'exécution de l'obligation soit suspendue et fait donc naître des droits et des obligations entre parties (cf. Cour de Cassation belge, (...)).

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3 du Code civil, met à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération (cf. O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, 2013, n°316).

L'article 1178 du Code civil dispose ce qui suit : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

Le débiteur engagé en vertu d'une obligation conditionnelle ne peut, par son fait fautif, empêcher la condition de s'accomplir et, de la sorte, se soustraire à son engagement.

La caducité est écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur engagé sous condition. A titre de sanction, et s'il en rapporte la

preuve, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie en application de l'article 1178 du Code civil (cf. B. Fages, op. cit., n° 145).

Il est acquis en cause que les époux A)-C) n'ont pas davantage fait usage de cette faculté.

Cependant, l'appelante soutient que le recours à l'article 1178 cité-dessus n'est pas un « *automatisme* » et que d'autres solutions sont envisageables lorsque ses conditions d'application sont données, et notamment la résolution du contrat.

L'intimée considère, en revanche, que les parties litigantes étaient restées liées par le contrat signé le 16 avril 2001, lequel aurait « *pris plein effet* », un mois après la signature « *de sorte que si l'appelante voulait sortir du contrat, elle aurait dû le dénoncer, respectivement le résilier* ».

Faute par l'appelante de ce faire, l'intimée aurait « *commis une faute contractuelle aux torts de l'intimée* ».

Il est vrai que l'article 1178 du Code civil n'interdit pas au juge de prononcer une autre sanction sous la forme d'une résolution de la convention initiale, par application de l'article 1184 du Code civil, accompagnée, le cas échéant, de dommages et intérêts (cf. Cass. b. (...) ; H. De Page et P. Van Ommeslaghe, Traité de droit civil belge, Tome II, volume 3, Bruylant, 2013, n° 1218).

La résolution du contrat suppose pareillement l'intervention du juge auquel il incombe d'examiner la réalité et la gravité de l'inexécution.

Force est cependant de constater que les époux A)-C) ont revendu le terrain en cause à un tiers sans avoir, au préalable, demandé, ni *a fortiori* obtenu, la résolution du contrat signé le 16 avril 2001.

Il suit de ce qui précède que les époux A)-C) ont, en agissant de la sorte, commis une faute contractuelle.

En dernier ordre de subsidiarité, l'appelante conteste formellement « *les revendications* » de B), tant dans leur principe que dans leur *quantum*.

L'appelante reproche au tribunal d'avoir retenu qu'elle était « *tenue de réparer le préjudice causé à B) par la rupture fautive du compromis de vente* » et estime qu'elle ne « *saurait être tenue à réparer un prétendu préjudice qu'allègue avoir subi la société en question* ».

Il appartient au demandeur en réparation de rapporter la preuve de l'existence et de l'étendue de son préjudice.

Le préjudice invoqué par le demandeur en réparation n'est indemnisable que s'il est certain qu'il s'est déjà réalisé ou qu'il se réalisera un jour. Le préjudice

certain s'oppose ainsi au préjudice éventuel qui est trop hypothétique pour être réparé. Si la perte d'une chance constitue un préjudice donnant lieu à réparation, ce n'est qu'à condition que la chance ait été réelle et sérieuse car cette perte constitue alors, en elle-même, un préjudice certain et donc réparable (cf. B. Fages, op. cit., n° 319 ; Cass. (...); Cour d'appel, (...)).

Encore faut-il que le demandeur en réparation établisse en quoi il a été privé d'une chance réelle et sérieuse.

D'autre part, le demandeur en réparation a l'obligation de limiter autant que possible son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet. Cette obligation peut constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 3^e éd., n° 1213).

S'agissant d'une demande en réparation de la perte d'une chance, cette obligation implique que le demandeur n'ait pas pu « *remédier à l'impossibilité de survenance de l'événement* ». Si ce dernier pouvait rester « *maître de sa réalisation* », il n'a « *rien vraiment perdu* » (cf. Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 2012, n° 1418 ; dans le même sens : G. Ravarani, op. cit., n° 1112).

La perte d'une chance ne peut dépendre que d'un événement futur et incertain dont la réalisation ne peut résulter de l'attitude de la victime (cf. Cass. (...); RTD civ. 1986, 117, obs. J. Huet)

Enfin, aux termes de l'article 1151 du Code civil, « *les dommages et intérêts ne doivent comprendre (...) que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention.* »

Il doit y avoir une relation de cause à effet entre le dommage dont on demande réparation, et la faute du débiteur, c'est-à-dire l'inexécution par lui de son obligation. La réparation du préjudice indirect est exclue (cf. A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, 4^e éd., n° 416).

Il est permis de considérer que la limite entre l'exigence d'un préjudice certain et l'exigence d'un lien causal direct est parfois malaisée à tracer et même que la question de la certitude du préjudice tend, en réalité, à se confondre avec le problème de la causalité (cf. G. Ravarani, op. cit., n° 1109).

Dans l'exploit introductif d'instance du 11 novembre 2004, le préjudice dont B) demande réparation est décrit comme suit :

- « - *Honoraires d'architecte liés au projet immobilier de (...), 24.496 euros,*
- *Dommages et intérêts de travail et de temps investi par la société B) avec l'architecte pour la réalisation du projet immobilier à (...), 10.000 euros,*
- *Manque à gagner dans le cadre de la réalisation du projet*

immobilier à (...) suivant évaluation de l'expert Romain SCHMIZ, 8.263.344 euros

- *Manque à gagner et charges financières subies par B) dans le cadre de la construction de trois résidences à (...), p.m. »*

Cependant, force est de constater que l'intimée reste en défaut de donner, en instance d'appel, la moindre explication au sujet du préjudice dont elle demande réparation ou du lien de causalité requis entre le dommage invoqué et la faute contractuelle retenue dans le chef des époux A)-C).

B) ne commente pas davantage les pièces versées en cause, suite à la rupture du délibéré intervenue le 28 novembre 2018, ni ne réitère son offre de preuve formulée en première instance.

Outre le fait que l'intimée ne se prévaut d'aucune preuve de paiement des honoraires d'architecte susmentionnés, il y a lieu de constater, en ce qui concerne l'ensemble des chefs de préjudice invoqués, que B) ne rapporte pas la preuve d'un lien causal direct entre le défaut de réalisation du projet immobilier de (...) - seul projet immobilier dont le défaut de réalisation est invoqué par B) au soutien d'une demande en réparation chiffrée - et la violation par les époux A)-C) de leurs obligations contractuelles envers B).

En effet, il laisse d'être établi que le projet immobilier de (...) ait dû être abandonné par B) en raison de la vente du terrain en cause à un tiers, en décembre 2012.

Non seulement B) a laissé les époux A)-C) sans nouvelles quant aux suites réservées au compromis de vente, mais de plus, elle ne fait état ni *a fortiori* ne justifie d'aucune démarche en vue de faire aboutir l'opération définie dans le compromis de vente.

Il est constant en cause que l'intimée n'a pas présenté la moindre demande de prêt ni dans le mois de la signature du compromis, tel que prévu par l'article 12.1, ni par la suite.

Elle affirme qu'il lui était loisible de « *recourir à un autre mode de financement afin de respecter son obligation découlant du compromis de vente* » et « *d'offrir un autre moyen de garantie* ».

L'intimée soutient avec insistance qu'à compter du 16 mai 2001, soit un mois après la signature du compromis, la condition suspensive était réputée acquise et que dès lors le compromis de vente valait vente.

Cependant, alors que l'intimée soutient que le contrat signé le 16 avril 2001 était devenu pleinement efficace à compter du 16 mai 2001, elle n'indique pas quel autre mode de financement lui aurait permis de remplir ses obligations contractuelles et d'offrir une garantie suffisante à la partie adverse.

De plus, il est acquis en cause que l'intimée a fait enregistrer ledit compromis, en date du 18 février 2002, soit environ dix mois après sa signature, et cela au droit fixe et non au droit proportionnel.

Cette circonstance permet de supposer que contrairement à ses affirmations, B) considérait, à la date de l'enregistrement, que la condition suspensive était encore pendante et qu'elle n'y avait donc pas renoncé puisque l'acquittement du droit fixe suppose l'absence de transfert de propriété tandis que le droit proportionnel suppose au contraire que le transfert de propriété ait eu lieu.

En outre, en dépit de l'importance de l'opération, laquelle portait sur un montant de 100 millions de francs luxembourgeois, l'intimée n'a pas invité la partie adverse à conclure l'acte notarié de vente, ni fait usage des « *sanctions* » prévues par l'article 10 du contrat litigieux, et notamment de la faculté de « *poursuivre contre l'autre partie l'exécution de la vente par voie judiciaire* » après le 16 mai 2001, alors pourtant qu'elle soutient qu'à compter de cette date la vente était parfaite, et que les démarches susmentionnées lui eussent permis d'éviter le dommage litigieux.

Enfin, B) reste en défaut de justifier de chances réelles et sérieuses de voir aboutir le projet immobilier en question, si les époux A)-C) n'avaient pas vendu le terrain à un tiers, en décembre 2002.

En effet, la réalisation de ce projet supposait l'octroi des autorisations administratives requises et la Cour ne dispose d'aucune information à ce sujet, si ce n'est que le périmètre d'agglomération avait été étendu au terrain en question.

Il suit de ce qui précède que B) ne rapporte pas la preuve du dommage allégué ni du lien causal direct entre celui-ci et la faute contractuelle retenue dans le chef des époux A)-C).

En conséquence, la demande formée par B) laisse d'être fondée.

L'appelante demande la condamnation de la partie adverse à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 euros tandis que l'intimée conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Chacune des parties conclut au débouté de la demande adverse.

Faute par l'appelante de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, celle-ci est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Comme l'intimée succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure doit également être rejetée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

annule le jugement rendu le 5 novembre 2014, sous le numéro (...), par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,

dit qu'il n'y a pas lieu à renvoi de la cause devant la juridiction de première instance autrement composée et que la juridiction de ce siège est saisie de la connaissance entière de la cause en vertu de l'effet dévolutif de l'appel,

statuant à nouveau,

dit la demande formée par la société à responsabilité limitée B) recevable, mais non fondée,

déboute la société à responsabilité limitée B) et A) de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée B) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, premier conseiller, président, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.