Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 34/24 - IX – CIV

Audience publique du quatorze mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00175 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Stéphane PISANI, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

la société en commandite spéciale **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.) ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son associé commandité, sinon sa gérance actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 10 février 2023,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit Max GLODE du 10 février 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL SARL, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

A C O U R D ' A P P E L :

Par exploit d'huissier du 1^{er} avril 2021, la société en commandite spéciale SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire un compromis de vente du 24 juin 2020 liant les parties résolu, sinon résilié aux torts exclusifs de l'assignée, entendre celle-ci condamnée à lui payer le montant de 295.000.- euros avec les intérêts et une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

SOCIETE2.) avait quant à elle conclu à la nullité du contrat, au débouté de la demande adverse et sollicité tant une indemnité de procédure que le remboursement de ses frais d'avocats.

Le tribunal, par jugement du 9 décembre 2022, reçut la demande en la forme, déclara non fondée la demande résolutoire et celle indemnitaire au fond, constata la nullité du compromis, débouta SOCIETE1.) de celle en allocation d'une indemnité de procédure et SOCIETE3.) de sa demande reconventionnelle du chef de frais engendrés par les honoraires d'avocat, tout en condamnant SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 10 février 2023, SOCIETE1.) a régulièrement fait interjeter appel de ce jugement aux fins de voir le compromis litigieux résilié et SOCIETE3.) se voir condamner à la clause pénale sollicitée en première instance, outre 8.000.- euros tant à titre d'indemnité de procédure que de frais d'avocats, dont 3.000.- pour la première instance et 5.000.- pour celle d'appel.

A l'appui de ses prétentions, l'appelante fait exposer que l'intimée n'a pas sollicité les pré-autorisations requises par le compromis, les études d'architecte n'en constituant que des préalables et aucune demande n'aurait été réalisée par l'intimée elle-même, tenue d'une obligation renforcée en vue de la réalisation de la condition. Dès lors la peine conventionnelle devrait être appliquée, notamment au regard de la mauvaise foi du contractant défaillant. Le jugement serait à confirmer sur le refus de la demande indemnitaire adverse et les demandes fondées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à condamner au même sort.

SOCIETE3.) sollicite la confirmation du jugement entrepris au principal, et subsidiairement la réduction de la clause pénale à 1.- euro. Les demandes en obtention d'indemnités de procédure de l'appelante seraient à dédire. Elle

formule cependant appel incident sur le rejet de sa demande reconventionnelle au titre des frais d'avocats et rajoute une demande de 10.000.- euros de ce chef pour l'instance d'appel. Une indemnité de procédure de 5.000.- euros serait à lui allouer pour l'instance d'appel et le jugement à confirmer pour celle octroyée.

Le contrat ayant été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une pré-autorisation de bâtir, la non-obtention de celle-ci, nonobstant toutes les diligences accomplies en vertu de l'obligation de loyauté, devrait engendrer la nullité du compromis. Aucune faute ne sachant lui être reprochée, sa responsabilité ne saurait être engagée et la clause pénale ne pourrait jouer, alors qu'elle n'aurait ni résilié le compromis avant le terme prévu, ni refusé de passer l'acte tel que stipulé au contrat, celui-ci étant nul par défaillance de la condition.

Obligée d'engager des frais de défense à hauteur de 10.000.- euros par la légèreté blâmable d'(SOCIETE1.), (SOCIETE2.) serait en droit d'en obtenir le remboursement dans la mesure où elle prouverait ses débours.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 décembre 2023 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 31 janvier 2024 où l'affaire a été prise en délibéré.

Appréciation de la Cour

Le litige a fondamentalement trait à l'application de la clause relative à la condition suspensive suivante :

- *Le présent compromis de vente est consenti et accepté à la condition suspensive que l'acquéreur demande et obtienne au plus tard le 14 décembre 2020 les pré-autorisations nécessaires à la démolition des immeubles en vue d'une autorisation de bâtir une résidence d'habitation d'une surface minimum de 2.000 m² net habitable.*
- *En cas de non-réalisation de la condition suspensive ci-dessus dans le délai imparti, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté.*

Ni la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ni le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la ville de Remich ou une autre réglementation applicable, ne prévoient le concept d'une « *pré-autorisation* » en la matière, ce que l'intimée relève d'ailleurs à juste titre, exposant qu'il s'agit là d'un accord verbal d'un technicien, non prévu par la loi et soumis à aucun formalisme.

Il ne s'agit que de la parole d'une personne non habilitée à l'émettre. Une telle pratique ne saurait se voir entérinée par les juridictions. La condition stipulée est donc tout simplement impossible, illicite et contraire aux bonnes mœurs, en ce qu'elle suggère l'existence d'un mécanisme légal inexistant, fondé sur une compétence chimérique et constitue de par elle-même une fausse apparence de certitude légale, qu'elle n'est pas de nature à engendrer.

Or, l'article 1172 du Code civil dispose que :

« Toute condition d'une chose impossible ou contraire aux bonnes mœurs, ou prohibée par la loi, est nulle et rend nulle la convention qui en dépend. »

Le compromis dépendant de la condition en question est donc nul dans son entièreté et ses dispositions ne sauraient entraîner aucune conséquence. La clause pénale tombe subséquentement avec la convention qui la contient.

Quant aux condamnations accessoires, celle intervenue sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil, n'étant pas critiquée de manière circonstanciée, il n'y a pas lieu de la réformer.

Succombant et n'étayant aucune iniquité, SOCIETE1.) doit voir sa demande afférente rejetée, à l'instar de SOCIETE2.) prospérant mais ne démontrant pas plus d'iniquité.

Les demandes en remboursement des frais d'avocats, sollicitées de part et d'autre, elles ne sauraient aboutir, alors que fondées sur la responsabilité délictuelle, elles requièrent une faute en lien causal avec le préjudice invoqué. Or ce dernier réside ici dans la souscription par chaque partie d'un engagement nul dont elle ne saurait imputer le tort à l'autre partie.

Le jugement est dès lors à confirmer quoique partiellement pour d'autres motifs. Au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE1.) succombant en appel, supportera les frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société en commandite spéciale SOCIETE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de l'ensemble de leurs demandes indemnitaires en appel,

condamne la société en commandite spéciale SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.