

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 98/24 - IX – COM

Audience publique du vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00275 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 27 février 2023,

comparant par Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOCIETE1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit KURDYBAN du 27 février 2023,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Pour une meilleure compréhension, il convient de rappeler chronologiquement les faits à la base du litige.

PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. ») sont entrés en relation lorsqu'PERSONNE1.) envisagea d'acquérir un appartement dans le cadre du projet immobilier « ALIAS1. » sis à ADRESSE3.), un ensemble immobilier mixte englobant des logements et des commerces qui s'inscrit dans le cadre du plan d'aménagement particulier « Vivre sans voiture », porté par SOCIETE1.).

Ce projet se fonde sur un contrat intitulé « Constitution d'un droit d'emphytéose et convention de mise en œuvre » conclu le 8 mars 2016 entre SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) SA et la Ville de Luxembourg (« la Convention de 2016 »). Aux termes de cette convention, le terrain qui fait l'objet du projet est vendu sur base d'un bail emphytéotique d'une durée de 75 ans. Il est encore stipulé qu'aux moins six logements doivent être réservés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prescrites par la réglementation applicable en matière d'aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « Loi concernant l'aide au logement »). L'article 1.5.3 b) de la Convention de 2016 stipule enfin que les acquéreurs d'un logement situé dans les bâtiments des lots 6 à 15 doivent répondre au moins à un des trois critères suivants :

- familles ayant un ou plusieurs enfants à charge ;
- jeunes couples mariés ou liés par un partenariat ;
- familles monoparentales avec au moins deux enfants à charge ;

et que priorité sera accordée aux résidents de la Ville de Luxembourg, aux personnes travaillant sur le territoire de la Ville de Luxembourg depuis au moins deux années consécutives et aux familles monoparentales avec au moins deux enfants à charge.

Par convention du 12 juillet 2017 dénommée « contrat de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement » (ci-après le « Contrat »), SOCIETE1.) s'est engagée à réserver à PERSONNE1.) dans le bâtiment correspondant au lot 13, l'appartement lot n°13-00-03, d'une superficie de 59,65 m² au prix de 430.919,50 euros TTC.

Aux termes de l'article 6 du Contrat, ce dernier est soumis à plusieurs conditions suspensives, tenant notamment à la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg, à l'obtention par ce dernier d'un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition projetée, à l'obtention des autorisations administratives nécessaires et à la vente de 80% des millièmes du projet par le réservant. Il est encore prévu qu'au cas où les conditions stipulées ne seraient pas remplies au plus tard le 31 décembre 2017 ou si le réservant ne réaliserait pas le projet pour d'autres raisons, le Contrat sera « caduc et sans effet » et qu'aucune indemnité ou autre paiement ne seront dus par l'une ou l'autre des parties.

Par courrier du 14 décembre 2017, SOCIETE1.) a informé le collège du Bourgmestre et des Echevins de la Ville de Luxembourg que la superficie de trois appartements à une chambre à coucher, dont l'appartement réservé pour PERSONNE1.), serait trop réduite pour être adaptée aux critères d'attribution se rapportant à la composition du ménage tels que stipulés à l'article 1.5.3 b) de la Convention de 2016 et a demandé que soient retenus uniquement les critères relatifs au lieu de résidence et au lieu de travail des acquéreurs potentiels.

Par courrier du 20 décembre 2017, également adressé au collège du Bourgmestre et des Echevins de la Ville de Luxembourg, expliquant que suite à la réalisation du cadastre vertical, la superficie d'un appartement à une chambre à coucher a été fixée à 44,39 m² et que ce lot initialement prévu pour un client éligible aux aides étatiques ne peut plus être proposé dans ce cadre, SOCIETE1.) a demandé que seulement quatre logements soient réservés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction prévues par la Loi concernant l'aide au logement, au lieu de six, comme initialement stipulé dans la Convention de 2016.

Par courrier du 9 février 2018, Madame la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a informé SOCIETE1.) que le Collège échevinal a validé la modification des conditions d'attribution des logements dans le lot n° 13, mais ne pouvait accepter une réduction du nombre de logements à réserver aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction prévues par la Loi concernant l'aide au logement. Madame la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg « propose de considérer les lots 13-00-03 et 13-02-09 d'une surface utile d'habitation de 59,65 m² ».

Par courriel du 1^{er} mars 2018, SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de la décision du Collège échevinal et a indiqué qu'en conséquence, les deux appartements concernés devraient désormais être vendus à des personnes éligibles aux aides au Logement.

Saisi de la demande d'PERSONNE1.) tendant principalement, à l'exécution forcée du Contrat sous peine d'une astreinte, sinon subsidiairement, à l'exécution par équivalent dudit Contrat et à la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 300.000.- euros à titre de dommages et intérêts, sinon plus subsidiairement encore, à la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de 43.091,95 euros au titre de la clause pénale insérée au Contrat, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale a, par

jugement contradictoire du 3 février 2023, dit la demande recevable mais non fondée, dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens.

Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que la preuve de la validation du dossier d'PERSONNE1.) n'était pas rapportée et qu'il en était de même en ce qui concerne l'accord donné par un établissement bancaire relatif au financement de l'acquisition. Le tribunal en a déduit que les conditions suspensives prévues au Contrat étaient défaillies au plus tard le 1^{er} janvier 2018, que ledit Contrat était caduc et qu'aucune indemnité ou autre paiement n'étaient redûs par l'une ou l'autre des parties. Le tribunal a en conséquence rejeté la demande d'PERSONNE1.) en exécution forcée du Contrat, tout comme les demandes en indemnisation par équivalent ou pour perte de chance et la demande en paiement de la clause pénale.

PERSONNE1.) a, par acte d'huissier de justice du 27 février 2023, régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel n'avait, suivant les informations fournies à la Cour, pas fait l'objet d'une signification.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juin 2024 et les parties ont été informées que l'affaire paraîtrait à l'audience du 2 octobre 2024. Les parties ayant choisi de ne pas plaider l'affaire et de déposer leurs fardes de procédure préalablement à ladite audience, tel que permis par la loi, l'affaire y a été prise en délibéré et les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

PERSONNE1.) demande, par réformation :

* à titre principal, de condamner SOCIETE1.) à l'exécution en nature du Contrat, endéans le délai de quinzaine suivant la notification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,

* sinon, à titre subsidiaire, de condamner l'intimée à l'exécution par équivalent dudit Contrat, partant de la condamner au paiement de la somme de 300.000.- euros augmentée des intérêts commerciaux conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et au paiement du montant de 20.000.- euros à titre d'indemnisation du préjudice moral,

* sinon, à titre plus subsidiaire, de la condamner au paiement de la somme de 300.000.- euros « au titre de sa responsabilité pour faute contractuelle », sinon « au titre de sa responsabilité précontractuelle », cette somme augmentée des intérêts de retard,

* sinon à titre d'ultime subsidiarité, de la condamner au paiement du montant de 43.091,95 euros, correspondant à la clause pénale insérée au Contrat, outre les intérêts.

L'appelant demande encore, par réformation, à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et conclut à l'attribution d'une telle indemnité d'un montant de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande enfin que SOCIETE1.) soit condamnée aux frais et dépens de l'instance et que l'exécution provisoire [de l'arrêt], nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement soit ordonnée.

Pour voir statuer dans ce sens, PERSONNE1.), revient d'abord en détail sur sa version des faits et sur les échanges entre parties à partir de leur entrée en relations jusqu'au mois de juin 2018.

Il se rapporte à la prudence de la Cour quant à une éventuelle requalification du Contrat en promesse de vente, estimant que le Contrat serait clair sur l'objet réservé, son prix et les modalités de paiement, qu'il aurait dû conduire à la signature de l'acte notarié de vente et que le non-respect des obligations en découlant serait sanctionné notamment par la clause pénale y prévue. L'appelant donne aussi à considérer que le Contrat ne respecterait pas les dispositions d'ordre public sur les ventes d'immeubles à construire, en particulier l'article 1601-13 du Code civil en ce qu'il ne prévoirait pas de dépôt de garantie et resterait muet sur la qualité des travaux et les délais d'exécution. Il précise qu'il renonce néanmoins à se prévaloir de la nullité de protection de ladite disposition, mais qu'il conclut à la résiliation de la convention aux torts de l'intimée et à la condamnation de celle-ci aux montants indemnitaires sollicités, au motif notamment que la faute de SOCIETE1.) l'aurait privé du bénéfice des dispositions protectrices de la vente d'immeuble à construire et lui aurait fait perdre la chance de ne pas contracter.

L'appelant poursuit que SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation d'exécution de bonne foi des conventions en omettant de faire les diligences utiles en vue de la validation du dossier d'PERSONNE1.) auprès de la Ville de Luxembourg et en délivrant des informations fausses, trompeuses et incomplètes quant au suivi de cette demande. Le 9 février 2018, la Ville aurait validé les modifications des conditions d'attribution des logements dans la résidence NUMERO2.) et son dossier aurait été définitivement validé, mais SOCIETE1.) ne l'en aurait pas informé. Elle aurait faussement indiqué que la validation de son dossier aurait été refusée, expliquant que la Ville de Luxembourg n'aurait pas accepté de réduire le nombre de logements alloués à des bénéficiaires du Pacte Logement à quatre au lieu des six prévus. Il en résulterait qu'PERSONNE1.) aurait été laissé dans l'expectative de l'acquisition de l'appartement en cause jusqu'au mois de juin 2018.

Il aurait été manipulé durant des mois et aurait été discrétionnairement évincé du projet. La prétendue nécessité de requalification du lot n°13-00-03 en lot réservé aux bénéficiaires du Pacte Logement, suite à la réalisation du cadastre vertical ne saurait en aucun cas justifier la violation du Contrat, la réduction de la surface ainsi opérée relèverait le cas échéant de la seule faute et responsabilité de SOCIETE1.).

PERSONNE1.) critique ensuite le jugement entrepris qui aurait considéré à tort que les conditions suspensives du Contrat de réservation étaient censées défaillies le 1^{er} janvier 2018, alors que SOCIETE1.) aurait tacitement prorogé le délai pour une durée indéterminée par courriel du 13 décembre 2017. Les parties auraient continué à s'échanger dans le cadre du contrat de réservation et l'intimée aurait tout fait pour faire croire l'appelant à une prorogation tacite du terme. Dans le cas contraire, SOCIETE1.) aurait dû considérer la vente caduque dès l'expiration du délai initial, soit le 1^{er} janvier 2018, et un comportement loyal aurait dû la conduire à en informer son cocontractant, au lieu de lui indiquer qu'elle était confiante quant à la validation de la réservation par la Ville de Luxembourg.

Si la Cour devait considérer qu'il n'y aurait pas eu prorogation tacite du délai, il y aurait lieu de retenir que SOCIETE1.) aurait empêché la réalisation de la condition stipulée, en ce qu'elle n'aurait pas déposé une demande de validation du dossier en temps utile. En conséquence, la condition suspensive serait réputée accomplie, conformément à l'article 1178 du Code civil et « la vente [serait] parfaite » entre parties.

S'agissant de la condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de l'appelant en tant que telle, il y aurait lieu de considérer qu'elle n'aurait aucune portée et s'analyserait en une clause de style dépourvue d'effet, à défaut de prévoir des conditions d'éligibilité clairement définies, non ambiguës et objectivement vérifiables au moment de la signature du Contrat. En conséquence, la condition suspensive aurait été « ipso facto accomplie sinon potestative et donc nulle ou sinon réputée accomplie ». Si la Cour devait considérer que la condition suspensive a une substance véritable, elle aurait en tout état de cause été réalisée le 9 février 2018.

Il serait à noter également que le Contrat ne prévoirait pas de clause de dédit en faveur de SOCIETE1.) et que la clause indiquant que les appartements réservés pour des personnes recevant les aides au logement sont susceptibles de modification ne serait pas applicable au lot n°13-00-03 qui n'en ferait pas partie. Il ne résulterait en aucun cas des dispositions contractuelles que l'intimée aurait pu se réserver la faculté de modifier l'attribution des logements postérieurement à la signature d'un contrat de réservation et après la validation du dossier par la Ville de Luxembourg. L'article 5 du Contrat concernant la « modification et adaptation » du projet visant les « circonstances non fixées à l'occasion de la signature du présent contrat et qui sont en mesure d'avoir une influence sur la construction prévue et son exécution » ne serait pas applicable et n'aurait jamais été mis en œuvre par l'intimée.

Les explications de SOCIETE1.) sur le nombre de logements réservés à des bénéficiaires d'aides au logement ne seraient pas non plus pertinentes, le contrat entre parties ne prévoyant pas la possibilité pour l'intimée d'annuler la réservation pour un tel motif, qui serait sans rapport avec l'éligibilité et la validation définitive du dossier de l'appelant. La Ville de Luxembourg n'aurait jamais refusé le dossier de l'appelant, mais l'intimée l'aurait exclu du projet immobilier en prétextant un refus de la part de la Ville, qui aurait d'ailleurs rappelé à l'intimée sa responsabilité quant à la répartition des lots.

Les discussions et accords entre la Ville de Luxembourg et SOCIETE1.) relèveraient de la responsabilité de cette dernière qui n'en aurait pas fait part à l'appelant au moment de la conclusion du Contrat suivant lequel l'appartement aurait été libre de toute condition d'éligibilité. En conséquence, pour cette raison également, la condition suspensive aurait été « ipso facto accomplie sinon potestative et donc nulle ou sinon réputée accomplie ».

En ce qui concerne la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt, PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait transmis l'accord de principe de sa banque à l'intimée dans les délais, ainsi que le certificat d'octroi du crédit de la banque SOCIETE3.). Les conditions suspensives relevant de la construction du projet immobilier et des autorisations administratives nécessaires seraient également remplies, les immeubles étant construits.

L'appelant déduit de ces développements que toutes les conditions suspensives relatives au projet seraient réalisées, que le Contrat serait parfait et devrait produire ses effets et l'intimée devrait être condamnée à exécuter ledit Contrat.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que l'inexécution contractuelle serait imputable à SOCIETE1.) qui engagerait sa responsabilité envers l'appelant. L'intimée, qui aurait eu la maîtrise complète de la construction et de la commercialisation du projet, serait restée opaque sur l'état d'avancement, aurait délivré des informations inexacts et tardives, alors qu'elle aurait eu l'obligation de mettre en œuvre tous les moyens pour que la condition suspensive de validation du dossier se réalise. Les manquements de l'intimée s'analyseraient ainsi en une résiliation fautive du Contrat et elle devrait indemniser le dommage causé à l'appelant, sinon lui payer la clause pénale.

PERSONNE1.) reproche enfin à l'intimée un défaut d'information précontractuelle claire et compréhensible. SOCIETE1.) ne lui aurait pas fourni une information complète et loyale sur les critères d'attribution des logements, elle ne l'aurait informé de l'existence des critères de composition familiale seulement au mois de novembre 2017. Or, ces informations auraient été déterminantes pour le consentement de l'appelant qui se serait abstenu de contracter, alors qu'il n'aurait pas rempli les conditions prédéterminées dès le départ. La réticence dolosive de l'intimée aurait causé à PERSONNE1.) la perte d'une chance de ne pas contracter. Le préjudice en résultant se caractériserait par les frais supportés, le temps perdu, la grande déception de l'appelant qui aurait perdu la chance d'acquérir un bien au prix de l'immobilier en 2017 et n'aurait pas pu s'engager sur une autre acquisition. Son préjudice moral se serait aggravé par le fait que l'intimée l'aurait trompé sur la réalité de la situation jusqu'en juin 2018.

SOCIETE1.) ne pourrait faire valoir aucune cause d'exonération que soit au titre de ses fautes contractuelles sinon délictuelles. La modification du projet résulterait d'un choix de l'intimée et ne lui serait pas étrangère ; la suppression du lot de l'appelant n'aurait pas non plus été insurmontable ; il paraîtrait évident que suite à son erreur au niveau de la conception et de la commercialisation, elle aurait choisi d'évincer son client du projet.

SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté PERSONNE3.) de ses demandes. Elle demande, par réformation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour la première instance et réclame une telle indemnité à hauteur de 10.000.- euros pour l'instance d'appel. L'intimée conteste la version des faits développée par l'appelant et souligne qu'PERSONNE3.) aurait été informé dès le mois de mars 2017, soit bien avant la signature du Contrat que certains des appartements étaient réservés à des acquéreurs bénéficiant des primes de construction ou d'acquisition et que la situation était susceptible de changer. De même, elle aurait tenu l'appelant et son banquier au courant de l'évolution de ses démarches et leur aurait rappelé le 23 novembre, respectivement le 3 décembre 2017, les conditions d'attribution et le fait qu'aucune validation n'était intervenue à cette date. Elle conteste également que les démarches auprès de la Ville de Luxembourg aient été entreprises tardivement, précisant que les élections communales auraient fait tarder les décisions et que le nouveau Collège des Bourgmestre et Echevins aurait été assermenté seulement le 22 novembre 2017.

En droit, SOCIETE1.) relève en premier lieu que le contrat signé entre parties serait un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil et non un compromis de vente. Il ne serait en effet pas possible de signer valablement un compromis de vente dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire ; dans le cadre d'un tel contrat de réservation, comme en l'espèce, le réservataire ne serait pas obligé d'acquérir l'immeuble et le réservant prendrait l'engagement de réserver l'immeuble et non l'engagement définitif de vendre l'immeuble. Dans l'hypothèse où le réservant s'engage à procéder à la construction pour un prix fixe et définitif, son obligation s'analyserait en une promesse de vente ferme et irrévocable, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, le contrat stipulant un prix prévisionnel, indicatif et révisable. La situation juridique des parties ne correspondrait donc pas à une promesse de vente et l'argumentation de l'appelant consistant à soutenir que la vente serait prétendument parfaite serait hors sujet.

L'intimée poursuit qu'aux termes du Contrat, les conditions suspensives prévues en son article 6 auraient dû être réalisées jusqu'au 31 décembre 2017 et qu'il serait incontestable, car documenté par pièces, que le dossier de candidature d'PERSONNE1.) n'aurait pas été validé définitivement par la Ville de Luxembourg ni à cette date ni ultérieurement. Les développements adverses relatifs à une prétendue prorogation seraient ainsi sans pertinence et, pour autant que de besoin, toute prorogation des délais serait contestée. En particulier, les démarches prétendument tardives entreprises par SOCIETE1.) auprès de la Ville de Luxembourg ne dénoteraient pas une volonté de proroger le délai stipulé au Contrat de réservation.

SOCIETE1.) note également que le certificat du 28 août 2017 concernant l'accord bancaire relatif au financement du projet d'PERSONNE1.) serait valable pour une durée de trois mois seulement et qu'il ne serait pas établi que les garanties prévues auraient été valablement constituées, de sorte que la condition suspensive liée à l'accord bancaire n'aurait pas non plus été remplie au 31 décembre 2017.

Concernant la défaillance de la condition liée à la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.), l'intimée rappelle que dès avant la signature du Contrat, l'appelant aurait été rendu attentif sur le caractère encore incertain des acquisitions et sur les conditions d'acquisition des logements et qu'il aurait été tenu au courant des démarches entreprises pour valider son dossier. Elle aurait, suite à des discussions menées avec le service des Biens Communaux et de l'Aménagement Foncier, demandé une modification des critères d'attribution tenant à la composition du ménage pour les lots n°NUMERO3.), n°NUMERO4.) et

n°13-02-09, dont celui réservé pour l'appelant, qui n'aurait pas rempli les critères d'éligibilité du lot concerné. Puis, elle aurait présenté une demande de réduction du nombre de lots à attribuer à des personnes éligibles aux aides étatiques, le 20 décembre 2017, compte tenu du fait que suite à l'établissement du cadastre vertical, un lot initialement réservé pour de tels bénéficiaires n'aurait plus rempli les critères en termes de surface habitable.

L'appelant interpréterait le courrier de la Ville de Luxembourg du 9 février 2018 de manière erronée : ce ne serait pas le dossier d'PERSONNE1.) qui y serait approuvé, mais la modification des critères d'attribution des logements à une chambre à coucher de toute la résidence. Par contre, la Ville de Luxembourg n'aurait pas accepté la demande de réduire le nombre de logements « Pacte Logement » et aurait indiqué que le lot faisant l'objet du Contrat de réservation devrait être attribué à une personne bénéficiaire des aides au logement, ce qui aurait été fait par la suite.

SOCIETE1.) en conclut que la condition suspensive tenant à la validation du dossier de l'appelant ne se serait pas réalisée et que compte tenu des nombreuses démarches qu'elle aurait accomplies pour que le dossier de candidature d'PERSONNE1.) puisse aboutir, elle ne pourrait pas davantage être réputée accomplie au sens de l'article 1178 du Code civil. La défaillance de la condition ne pourrait être considérée comme fautive ni la passivité de l'intimée ni des manœuvres déloyales dans son chef, pour soi-disant « écarter arbitrairement » le client, n'étant établies.

Les juges du premier degré auraient donc retenu à bon droit que le Contrat de réservation est caduc et que l'appelant ne peut prétendre à aucune indemnité de ce chef. Le jugement déféré serait partant à confirmer.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) fait plaider qu'aucune faute, aucune violation de son obligation d'exécuter la convention de bonne foi pourrait lui être reprochée, face aux informations fournies dès le départ à PERSONNE1.) quant à l'aléa inhérent à la signature du Contrat et aux moyens mis en œuvre pour aider l'appelant à obtenir la validation de sa candidature par la Ville de Luxembourg. Il serait un fait qu'en raison de circonstances indépendantes de la volonté de SOCIETE1.), le Contrat n'aurait pas pu être exécuté : elle n'aurait aucune maîtrise sur les décisions de la Ville de Luxembourg et elle n'aurait aucun intérêt à évincer son client du projet en question.

En indiquant que les reproches tirés d'une prétendue résiliation fautive du Contrat et d'une prétendue violation des dispositions d'ordre public sur la vente d'immeuble à construire seraient farfelus et difficilement compréhensibles, l'intimée précise qu'il résulterait du Contrat qu'une description des constructions aurait été jointe, qu'un acte notarié aurait dû être signé, mais ne l'aurait pas été en raison de la caducité, et enfin qu'un dépôt de garantie serait prévu en faveur du promoteur qui pourrait donc y renoncer. PERSONNE1.) serait donc à débouter de sa demande.

Plus subsidiairement, à supposer qu'une faute contractuelle puisse être retenue dans son chef, SOCIETE1.) souligne qu'elle aurait été contrainte de modifier son plan de vente suite à l'établissement du cadastre vertical et à la décision de la Ville de Luxembourg, pour conclure qu'elle se serait exonérée totalement, sinon partiellement de sa responsabilité par la survenance d'une cause étrangère sinon par le fait d'un tiers.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE1.) conteste la demande tendant à l'exécution en nature du Contrat de réservation sous astreinte qui, de par sa formulation, serait à déclarer irrecevable sinon non fondée ; l'exécution en nature ne serait d'ailleurs matériellement plus possible, le lot dont question ayant été acquis par un tiers remplissant les critères d'attribution.

Elle conteste ensuite la demande formulée à hauteur de 300.000.- euros du chef d'exécution par équivalent, tant dans son principe que dans son quantum, pour être chiffrée de façon arbitraire. La perte d'une chance ne serait pas soumise au principe de la réparation intégrale et PERSONNE1.) ne prouverait pas en quoi il serait dans l'impossibilité d'acquérir un bien à ADRESSE4.). De même, le montant de 20.000.- euros réclamé pour la première fois en instance d'appel à titre de réparation d'un prétendu dommage moral ne reposerait sur aucun élément tangible et serait contesté comme tel.

Enfin, aucune faute ne pouvant être reprochée à SOCIETE1.), la clause pénale ne serait pas due. A titre subsidiaire sur ce point, il y aurait lieu de retenir que la clause pénale serait manifestement excessive, en ce qu'elle procurerait à PERSONNE1.) qui n'aurait subi aucun préjudice, un avantage indu ; elle serait donc à réduire au moins de moitié.

Appréciation de la Cour

La qualification du contrat conclu entre parties

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention.

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale de la convention.

Il appartient donc à la Cour de qualifier le contrat précité dit de « réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement » en examinant si la convention conclue entre parties a ou non trait à la réservation d'un immeuble à construire pour ensuite en tirer les conséquences juridiques et déterminer les droits et obligations incombant aux parties.

L'article 1601-13 du Code civil dispose que « les ventes prévues aux articles 1601-2 [vente à terme] et 1601-3 [vente en l'état futur d'achèvement] peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat est établi par écrit et il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé [...]. Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble. »

La loi, en déclarant nulle « toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire de toute autre convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement.

Le contrat de réservation doit être considéré comme un contrat à contenu variable. En ce qui concerne les obligations du réservant, la loi n'en fixe que le minimum qui consiste à ne pas vendre à autrui. Quant au réservataire, il ne peut jamais s'obliger définitivement à acheter, même pour le cas où le contrat définitif serait absolument conforme aux prévisions du contrat préliminaire. Dans ce cas, toutefois, son refus d'acheter lui coûte son dépôt de garantie. Son obligation doit rester alternative jusqu'à la signature de l'acte notarié. Toute promesse ferme d'achat de la part du réservataire est nulle (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 190, 193 et 199, éd. 1978).

Dans le contrat de réservation, le réservant ne s'engage pas définitivement à vendre au réservataire mais plutôt à ne pas vendre à quelqu'un d'autre. Pareillement, le réservataire n'a aucune obligation d'acheter l'objet réservé (cf. ELTER (M.) et SCHOCKWEILER (F.), op.cit., n° 194 ; THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. Promoculture, 2018, p.216).

D'autre part, en matière de vente (en dehors de celle des immeubles à construire), le Code civil connaît à titre d'avant-contrat la promesse de vente.

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. »

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé. À la différence de la promesse unilatérale de vente ou d'achat dans laquelle l'un des contractants conserve la liberté de ne pas conclure la vente, la promesse réciproque ou synallagmatique de vente oblige les deux parties à conclure le contrat définitif.

Lorsqu'une convention contient l'accord sur la chose et sur le prix, tout en prévoyant l'accomplissement d'une formalité supplémentaire, le contrat de vente est formé et seule son exécution est soumise à une modalité. La promesse de vente se confond alors avec la vente (cf. Jurisclasseur civil, Art. 1589, fasc. 10, n° 2 et 15).

En principe, parce que les deux parties ont exprimé leur accord, la promesse synallagmatique suffit à les lier, c'est elle qui constitue le contrat doté de force obligatoire et l'acte qui sera signé ultérieurement ne sera qu'un acte d'exécution, dressé pour des raisons probatoires ou de publicité. L'accord portant sur ces éléments est dès lors suffisant à la formation du contrat (cf. ANCEL (P.), Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2015, p. 229-230).

Le 12 juillet 2017, SOCIETE1.) et PERSONNE1.), en leur qualité respective de « réservant » et de « réservataire », ont conclu un contrat dit de « réservation » suivant lequel « *le réservataire déclare acquérir l'objet détaillé ci-après, dans un ensemble immobilier du projet susmentionné, tel que reproduit dans les plans provisoires annexés et tels que définis à l'article 3* ».

SOCIETE1.) de son côté « *s'engage à réserver au réservataire, les biens spécifiés ci-après situés dans un immeuble à construire sis Commune de Luxembourg, Section LE lieudit ADRESSE5.), sous le numéro cadastral « NUMERO5.)* », territoire de la Ville de Luxembourg,
Le réservant réserve au réservataire qui l'accepte, les lots suivants en vue de leur acquisition dans l'immeuble pré décrit :

- *en propriété privative, l'appartement lot n°13-00-03 décomposé comme suit :*

*Une surface de 59,65 m²
Une surface de jardin de 52,89 m²
Une cave de 5,49 m² (n°3)*

- *par voie de bail emphytéotique une partie de terrain sis à la Commune de Luxembourg. (...)*

moyennant le prix de 430.919,50.- € (quatre cent trente mille neuf cent dix-neuf euros et cinquante cents) TVA jusqu'à concurrence de 17% incluse (dix-sept pourcent) décomposé comme suit :

*Quote-part bail emphytéotique (13,10% du prix TTC 17%) : 56.450,45.- € TTC
Honoraires architectes (...) : 18.723,45.- € TTC*

Constructions à réaliser :
».

355.745,60.- € TTC

Il est encore prévu que les prix peuvent être révisables (i) en cas de variation de la surface réelle suite à la réception du plan définitif lié à l'obtention du cadastre vertical, (ii) en cas de modification du projet notamment de ses spécifications techniques à la demande du réservant et/ou en cas d'exigences nouvelles formulées par les administrations compétentes et (iii) en cas de variation du taux de TVA en vigueur et/ou de l'indice des prix à la construction. Sont ensuite déterminées les modalités de paiement du « *prix de vente* » et la réception de l'acte notarié de vente.

Les parties ont encore soumis leur convention à plusieurs conditions suspensives détaillées à l'article 6 et ont consacré à l'article 9 (« Droit et indemnité de résiliation ») qu' « *en cas de non-respect des obligations contractuelles par l'une ou l'autre partie, celle-ci s'oblige à dédommager la partie lésée d'une indemnité de 10% (dix pourcent) du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi que de payer à l'agence immobilière intervenue au présent contrat en tant qu'intermédiaire, une indemnité de 3% (trois pourcent) majorée de 17% (dix-sept pourcent) de TVA.* »

Des termes du Contrat il résulte que la convention a trait à un immeuble non encore construit. En tant que tel, il est soumis à la réglementation spéciale de la loi du 28 décembre 1976, ayant introduit les articles 1601-1 et suivants du Code civil régissant la vente d'immeubles à construire.

La Cour constate néanmoins que le Contrat constitue, par les obligations réciproques qu'il stipule, un contrat par lequel les parties ont convenu de la chose et du prix, mais également de l'obligation d'PERSONNE1.) d'acquérir le bien moyennant paiement du prix.

La Cour relève dans ce contexte, que si le prix d'une vente doit être déterminé et désigné par les parties, il n'est pourtant pas nécessaire que le montant en soit fixé dans le principe d'une manière absolue, mais il suffit pour la formation du contrat que le prix puisse être déterminé par voie de relation avec les éléments qui ne dépendent plus de la volonté ni de l'une ni de l'autre des parties.

Ce Contrat ne peut, dès lors, être qualifié de contrat préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil, le contrat préliminaire étant, pour rappel, celui par lequel, en contrepartie d'un dépôt en garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou partie d'immeuble. Il n'y a, en l'espèce, ni stipulation d'un dépôt en garantie, ni ouverture d'un compte spécial.

D'autre part, les engagements respectifs des parties ne sont pas restés seulement alternatifs jusqu'à la signature de l'acte notarié. Il résulte en effet des stipulations contractuelles qui portent sur un objet déterminé ainsi que sur un prix déterminé, que l'intention commune des parties au moment de la signature du contrat était de s'engager mutuellement à procéder à une vente immobilière.

L'insertion dans le Contrat de clauses suspensives et d'une clause pénale pour le cas où l'une des parties le résilierait unilatéralement confirme que l'intention des parties était de prendre un engagement ferme de vendre, respectivement d'acquérir l'immeuble litigieux, intention incompatible avec l'essence même d'un contrat de réservation, qui exclut un tel engagement.

Dès lors, au vu des considérations qui précèdent, il convient de retenir que le Contrat qui s'est formé entre parties en date du 12 juillet 2017 est à requalifier en promesse synallagmatique de vente.

Il convient ensuite de rappeler qu'un tel contrat qui ne comporte pas les mentions obligatoires énoncées à l'article 1601-13 du Code civil ou emprunte une autre forme que celle prévue à cet article, est nul dans son intégralité. Toutefois, il s'agit d'une nullité relative dont seul l'acquéreur peut se prévaloir (cf. Cass., 19 avril 2012, Pas. 36, p. 93).

En l'espèce, PERSONNE1.) renonce expressément à solliciter la nullité du Contrat, mais au contraire, il entend en tirer des conséquences en droit, à savoir la condamnation de SOCIETE1.) à exécuter le Contrat en nature, sinon par équivalent, sinon encore à l'indemniser de son préjudice, respectivement à payer la clause pénale convenue.

La condition suspensive tenant aux critères d'éligibilité et à la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.)

Pour rappel, l'article 6 du Contrat prévoit plusieurs conditions suspensives, dont celle relative à la validation du dossier de l'appelant, à propos de laquelle les parties sont en litige.

Ledit article 6 est de la teneur suivante :

« Le présent contrat préliminaire est réalisé sous la clause suspensive que les conditions d'éligibilité soient intégralement respectées et que le dossier de candidature soit validé définitivement par la Ville de Luxembourg.

(...)

Au cas où les conditions précitées ne seraient pas remplies au plus tard le 31 décembre 2017 ou si le réservant ne réaliserait pas le projet pour d'autres raisons, le présent contrat sera caduc et sans effet, sans qu'une quelconque indemnité ou autre paiement ne soient dues [...] ».

- *La validité de la condition*

Cette disposition du Contrat est, contrairement à l'argumentaire d'PERSONNE1.), rédigée de façon claire et non équivoque et reflète la volonté des parties de soumettre leur convention, au respect des critères d'éligibilité retenus pour l'acquisition d'un logement dans le cadre du projet immobilier « ALIAS1.) », projet qui est basé sur la Convention de 2016 conclue avec la Ville

de Luxembourg, ainsi qu'à la validation du dossier du réservataire par les autorités communales.

Elle n'est dès lors pas constitutive d'une clause de style ni dépourvue de portée réelle.

Ensuite, le Code civil définit dans l'article 1170 la condition potestative comme étant 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 et dans l'article 1171, la condition mixte comme étant celle qui dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes et de la volonté d'un tiers.

L'article 1174 du Code civil déclare nulle l'obligation lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige. Cette disposition ne vise que la condition purement potestative, mais non la condition mixte.

Constitue une condition purement potestative celle qui porte sur un événement au pouvoir du débiteur et qui dépend de la seule volonté de ce dernier, donc abandonne le créancier absolument à l'arbitraire du débiteur.

En l'occurrence, le respect des critères d'éligibilité et la validation du dossier de candidature de l'acquéreur potentiel par la Ville de Luxembourg ne peuvent être qualifiés de purement potestatifs et ne sont pas prohibés par l'article 1174 du Code civil, leur réalisation dépendant de la volonté non pas de la partie intimée, mais de celle d'un tiers déterminé, à savoir la Ville de Luxembourg.

La condition litigieuse s'avère dès lors licite et les moyens développés par l'appelant dans ce contexte sont à rejeter.

- La défaillance de la condition

Les principes régissant la condition suspensive ont été correctement énoncés par les juges de première instance. La Cour s'y réfère et retient à l'instar du tribunal que la formation du Contrat était suspendue jusqu'à la validation du dossier de candidature d'PERSONNE3.) par la Ville de Luxembourg, validation qui devait intervenir le 31 décembre 2017 au plus tard.

Le but de cette condition est, d'une part, d'éviter dans l'intérêt de l'acquéreur potentiel, que celui-ci soit lié par un contrat de vente alors qu'il ne serait pas éligible pour l'acquisition envisagée et, d'autre part, dans l'intérêt de la venderesse, tenue de respecter ses obligations contractuelles envers la Ville de Luxembourg, d'être fixée dans un délai relativement bref sur la finalisation de la vente projetée.

Quant au délai dans lequel la condition suspensive devait se réaliser, les juges de première instance ont à bon droit fait référence à l'article 1176 du Code civil suivant lequel « lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillir lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé (...) ».

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que la validation du dossier de candidature n'ait été obtenue.

Il est admis que les parties peuvent renoncer au délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive. La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les parties ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir.

De même, la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (cf. Cass. 29 juin 2000, Pas.31, p.440) et les juridictions ne peuvent pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite du délai.

Le courriel de SOCIETE1.) du 13 décembre 2017, invoqué par PERSONNE1.) dans ce contexte, est de la teneur suivante « (...) *As a result of the constitution of the new college of the mayor and aldermen of VDL only this early Decembre and following the latest information received the application for the validation of your reservation contract will unfortunately only be presented in January to the college of the mayor and aldermen.*

Please find here below again the conditions of attribution fixed for building n°13 following the agreement signed between VDL and SOCIETE1.) S.A. (...)

However I am confident that the college of the mayor and aldermen will agree to our request as the conditions concerning the composition of household fixed for building n°13 are in principle not possible to apply for the apartment with one bedroom of 59,65 m² for which you have signed the reservation contract. (...)»

Par ce courriel, SOCIETE1.) informe l'appelant que la demande de validation de son dossier, ainsi que les modifications par elle sollicitées au niveau des critères d'attribution des appartements à une chambre à coucher, ne seraient soumises au nouveau Conseil des Bourgmestre et Echevins qu'au courant du mois de janvier 2018. L'intimée se dit confiante quant à l'acceptation par ledit Conseil des modifications demandées en rapport avec les critères liés à la composition du ménage.

SOCIETE1.) a ainsi admis que l'accord de la Ville concernant les modifications au niveau des critères d'attribution des logements, ainsi que la validation des dossiers de candidature afférents ne pouvaient intervenir qu'au mois de janvier 2018 et a, ce faisant tout en se montrant confiante, accepté de poursuivre sa relation avec PERSONNE1.) en vue de la validation du dossier de ce dernier, après le 31 décembre 2017. Il faut en déduire, même si le courriel précité ne fait pas spécialement référence à cette date butoir stipulée au Contrat entre parties, que l'intimée a souhaité proroger le terme pour la réalisation de la condition

suspensive en cause, en attendant la décision de la Ville de Luxembourg. Faute d'opposition d'PERSONNE1.) à cette prorogation, ce dernier l'a acceptée.

La Cour retient dès lors, conformément à la position soutenue par l'appelant, que la date butoir du terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive, a été prorogée de l'accord des parties jusqu'à ce que la Ville de Luxembourg se prononce sur l'adaptation des critères d'attribution des logements visés, dont le lot n°13-00-03, tout comme sur la validation du dossier d'PERSONNE1.).

Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation.

La Cour constate ensuite que la preuve de la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'est pas rapportée.

En l'occurrence, par le courrier du 9 février 2018, auquel l'appelant se réfère, Madame la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, informe SOCIETE1.) que le « *Collège Echevinal a le plaisir de valider votre demande de modification des conditions d'attribution des logements dans la résidence NUMERO2.) (...)* » mais que le Collège Echevinal « *ne peut accepter une réduction du nombre de logements à réserver aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition* ». Elle indique encore qu'« *après analyse de votre tableau de vente et compte tenu de la validation de votre demande de modification des conditions d'attribution des logements dans la résidence ADRESSE6.) vous propose de considérer les lots 13-00-03 et 13-02-09 d'une surface utile d'habitation de 59,65 m²* ».

Contrairement à la position défendue par PERSONNE1.), ledit courrier ne saurait être considéré comme portant validation du dossier de candidature de l'appelant. En effet, si aux termes de ce courrier, la Ville de Luxembourg accepte la demande de SOCIETE1.) concernant la modification des conditions d'attribution des logements dans la résidence NUMERO2.) (en termes de composition des ménages), elle ne se prononce toutefois pas sur le dossier de l'appelant et par voie de conséquence, ne valide pas le Contrat entre parties portant sur le lot n°13-00-03.

Au contraire, l'autorité communale s'oppose à une réduction du nombre de logements à réserver aux bénéficiaires des aides au logement (de six à quatre) et demande à l'intimée, compte tenu des superficies d'habitation dégagées par le cadastre vertical, de considérer à cet effet, les lots n°NUMERO3.) et n°NUMERO6.).

Dès lors, comme le dossier de candidature d'PERSONNE1.) n'a pas été validé par la Ville de Luxembourg qui a considéré que le lot n°13-00-03 devait être attribué à un bénéficiaire des aides au logement, critère que l'appelant ne remplissait pas, il y a lieu de retenir que la condition suspensive y relative a défailli.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient caduc. La défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

La Cour retient en conséquence que la défaillance de la condition suspensive a empêché la convention entre parties de prendre naissance et que le Contrat du 12 juillet 2017 est caduc, sans qu'une faute puisse être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport.

Au vu du fait que le Contrat est caduc, il n'y a plus lieu d'analyser si les autres conditions suspensives, en particulier celle relative à l'obtention d'un prêt destiné au financement du logement, ont été réalisées.

Le Contrat étant caduc, c'est encore à bon droit que le tribunal de première instance a dit non fondées la demande d'PERSONNE1.) tendant à l'exécution forcée du Contrat, ainsi que ses demandes en indemnisation par équivalent ou pour « perte de chance de ne pas contracter » à hauteur de 300.000.- euros et de 20.000.- euros pour préjudice moral, au titre des manquements contractuels reprochés à l'intimée.

Les manquements au devoir d'information et de conseil reprochés

En appel, PERSONNE1.) réclame, en ordre subsidiaire, indemnisation de ces mêmes chefs de préjudice en reprochant à SOCIETE1.) un « défaut d'information précontractuelle claire et compréhensible », respectivement une « réticence dolosive ».

SOCIETE1.) qui ne critique pas la régularité de cette demande, s'y oppose en contestant toute faute dans son chef, ainsi que le préjudice allégué par l'appelant qui serait arbitrairement chiffré et non prouvé.

La Cour constate que l'appelant se contente d'alléguer que son préjudice, à supposer établis une faute dans le chef de SOCIETE1.) et un lien de causalité entre les deux, ce qui reste à démontrer, est caractérisé par les frais supportés, le temps perdu, la déception de ne pas avoir pu acquérir un bien immobilier, le fait d'avoir été trompé et qu'il correspond aux montants sollicités, sans étayer autrement ses affirmations, surtout sans verser de pièces à l'appui de ses dires.

Cette demande n'est en conséquence pas fondée et il n'y a pas lieu d'analyser plus avant les développements des parties sur les reproches à l'adresse de l'intimée.

Il se dégage de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel d'PERSONNE1.) n'est pas fondé et que le jugement déféré est à confirmer, quoique pour d'autres motifs.

Les demandes accessoires

Le jugement est à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, faute pour elle d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes motifs, la demande de l'intimée en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter.

Au vu du sort réservé à sa demande, le jugement a quo est encore à confirmer en ce qu'il n'a pas alloué à PERSONNE1.) une indemnité de procédure.

Succombant en appel, sa demande en obtention d'une indemnité n'est également pas fondée.

C'est encore à bon droit que le tribunal a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance.

Pour ces mêmes motifs, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à sa charge.

Enfin, la demande d'PERSONNE1.) tendant à voir ordonner l'exécution provisoire de l'arrêt est sans objet, étant donné que l'arrêt n'est pas susceptible d'un recours suspensif.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs,

dit non fondées les demandes respectives d'PERSONNE1.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent arrêt,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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.