

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 112/22 - IX - CIV

Audience publique du quatorze juillet deux mille vingt-deux

Numéros 45063 et 45064 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Stéphane PISANI, conseiller,
Laetitia D'ALESSANDRO, greffier assumé.

I.

E n t r e :

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation, et pour autant que de besoin par le Ministre de l'Intérieur, ayant dans ses attributions le Ministère de l'Intérieur, dont les bureaux sont établis à L-1219 Luxembourg, 19, rue Beaumont,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 29 juin 2017 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 29 juin 2017,

comparant par la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), 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 fins du prédit exploit MERTZIG du 29 juin 2017,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE LIEU1.)**, établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL du 29 juin 2017,

comparant par comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à Luxembourg.

II.

E n t r e :

l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE LIEU1.)**, établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 3 juillet 2017 et d'un exploit de l'huissier de justice George WEBER de Diekirch du 4 juillet 2017,

comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme de droit luxembourgeois **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), 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 fins du prêt exploit WEBER du 4 juillet 2017,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, ayant ses bureaux à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation, et pour autant que de besoin par le Ministre de l'Intérieur, ayant dans ses attributions le Ministère de l'Intérieur, dont les bureaux sont établis à L-1219 Luxembourg, 19, rue Beaumont,

intimée aux termes du prêt exploit BIEL du 3 juillet 2017,

comparant par la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Vu l'arrêt de la Cour N° 90/22 – IX – CIV du 22 juin 2022.

En résumé, le litige a trait à la réalisation d'un compromis de vente conclu le 4 mars 2014 entre la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après **SOCIETE1.)**), comme partie acquéreuse, et l'Administration communale de LIEU1.) (ci-après **la COMMUNE**), comme partie venderesse, authentifié par acte de vente notarié du 28 novembre 2014 et portant sur une parcelle de terrain d'une contenance de 2,57 ares, sise à LIEU2.), au lieu-dit « LIEU3.) », inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.), section (...) de LIEU2.), commune de LIEU1.) dont l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (ci-après **l'ETAT**) prétend actuellement être propriétaire.

Statuant sur l'appel interjeté par l'ETAT et la COMMUNE les 29 juin et 3 juillet 2017 contre le jugement contradictoire n° 818/2017 du 10 mai 2017 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ayant déclaré parfaite avec effet au 4 mars 2014 la vente conclue entre la COMMUNE et SOCIETE1.) suivant compromis sous seing privé du 4 mars 2014, actée suivant acte notarié Alex Weber du 28 novembre 2014, portant sur une parcelle de terrain d'une contenance de 2,57 ares, sise à LIEU2.), au lieu-dit « LIEU3.) », inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.), section (...) de LIEU2.), commune de LIEU1.) et condamné la COMMUNE à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros, la Cour, par arrêt N° 90/22 – IX – CIV du 22 juin 2022 précité, a prononcé, avant tout autre progrès en cause, la révocation de l'ordonnance de clôture par

application des articles 225 et 598 du Nouveau Code de procédure civile aux fins d'examen du problème relevé dans la motivation de l'arrêt et, le cas échéant, de régularisation de la procédure.

La société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, s'est constituée le 28 juin 2022 en remplacement de Maître Claude PAULY, décédé en cours de délibéré, suite audit arrêt.

L'instruction a été clôturée une troisième fois par ordonnance du 30 juin 2022. Les mandataires des parties ont été informés.

Conformément à l'article 1 de la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines mesures procédurales en matière civile et commerciale les mandataires des parties ont été informés par écrit le 30 juin 2022 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 7 juillet 2022 et de la composition de la Cour.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue et l'affaire prise en délibéré à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Discussion

Pour rappel :

L'ETAT conclut, par réformation, à la mise à néant du jugement a quo, motif pris que les juges de première instance ont commis un excès de pouvoir, qu'ils ont statué ultra petita et au mépris de la séparation des pouvoirs en décidant que la vente était parfaite se substituant ce faisant au Ministre de l'Intérieur seul compétent pour donner son approbation à l'opération litigieuse.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Subsidiairement, et pour le cas où la Cour devait considérer la vente parfaite, il demande à voir déclarer cette vente nulle sur base de l'article 1599 du Code civil.

La COMMUNE conclut également à la réformation du jugement entrepris et demande à être déchargée de la condamnation à une indemnité de procédure de 5.000.- euros au profit de SOCIETE1.).

Pour voir statuer en ce sens, et s'opposer à l'exécution forcée du compromis de vente du 4 mars 2014, elle soulève d'une part, la nullité de la vente sur base de l'article 1599 du Code civil pour vente de la chose d'autrui et d'autre part, pour non-réalisation des conditions suspensives, tenant l'une à l'approbation de la vente par le conseil communal et la seconde à l'approbation de l'acte par l'autorité de tutelle. Elle ajoute que la validité du compromis du 4 mars 2014 étant limitée au 31 décembre 2014 et la preuve de la réalisation des deux conditions suspensives avant cette date n'étant pas rapportée, le compromis serait caduc et SOCIETE1.) ne pourrait pas en poursuivre l'exécution forcée.

Elle partage encore l'argumentation de l'ETAT et reproche au tribunal d'avoir commis un excès de pouvoir en se substituant au Ministre de l'intérieur pour déclarer la vente parfaite prenant ce faisant une décision qui viole les articles 2 et 3 de la loi du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif.

Elle demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour chacune des deux instances et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par conclusions subséquentes, elle demande à la Cour de constater que la parcelle litigieuse appartient à l'ETAT et à déclarer la vente nulle ab initio.

Elle conteste finalement tant le principe que le quantum de la demande subsidiaire de l'intimée et conteste formellement avoir engagé sa responsabilité civile.

SOCIETE1.) conclut *in limine litis* à l'irrecevabilité de l'acte d'appel de l'ETAT du chef de libellé obscur. Elle se rapporte pour le surplus à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des deux actes d'appel.

Elle conclut ensuite à l'irrecevabilité de l'exception de nullité de la vente soulevée par la COMMUNE. La demande s'analyserait en une demande en annulation de la vente de la chose d'autrui au sens de l'article 1599 du Code civil. Or, la sanction édictée par cette disposition légale consisterait en une nullité relative qui ne pourrait être invoquée que par l'acquéreur lésé.

Au fond, après avoir rappelé sa version des faits, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle réplique, comme en première instance, que la tutelle ministérielle exercée par le ministre de l'Intérieur sur les communes sur base de l'article 107, paragraphe 6 de la Constitution et de l'article 106 de la loi communale du 13 décembre 1988 ne permettrait pas au ministre d'exercer un contrôle d'opportunité, mais simplement un contrôle de conformité à la loi et à l'intérêt général de la décision communale. Le ministre de l'Intérieur ne disposant d'aucune marge d'appréciation, la procédure d'approbation de la vente serait limitée à un simple visa légal dépourvu d'existence légale autonome, de sorte que la réserve de cette approbation portée dans le compromis ne saurait être analysée comme condition suspensive de la validité de la vente. La vente serait ainsi devenue parfaite du fait de la seule condition suspensive y insérée par suite de l'approbation du compromis de vente par le

conseil communal en date du 14 mars 2014. A supposer que l'approbation ministérielle constitue une seconde condition suspensive, elle serait réputée accomplie à défaut de la moindre diligence de la COMMUNE suivant l'article 1178 du Code civil.

La vente serait encore légale, contrairement aux allégations des appelants, la preuve de la domanialité publique du bien immobilier litigieux n'étant pas rapportée en cause. Dans la négative, la parcelle litigieuse n'en serait pas pour autant inaliénable le conseil communal ayant le pouvoir de décider du déclassement des parcelles vers le domaine communal privé.

Subsidiairement, et pour autant que la vente soit déclarée nulle ou imparfaite, elle forme appel incident pour voir dire que la COMMUNE a engagé sa responsabilité civile contractuelle sur base de l'article 1599 du Code civil, sinon sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sa responsabilité civile délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques pour avoir trompé la confiance légitime et la voir condamner à lui payer la somme de 1.000.000.- euros au titre de dommage matériel et la somme de 100.000.- euros au titre de dommage moral, avec les intérêts légaux à partir du 14 mars 2014, sinon à partir du 28 novembre 2014, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement.

Elle réclame encore le remboursement de ses frais d'avocat évalués à 35.000.- euros, étant entendu qu'elle a déjà dû déboursier la montant de 17.293,89 euros à ce jour.

Elle demande enfin à voir condamner chacun des appelants à une indemnité de 5.000.- euros pour l'instance d'appel, ainsi qu'à des dommages et intérêts de l'ordre de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Appréciation de la Cour

- *Moyen tiré du libellé obscur de l'acte d'appel du 29 juin 2017*

SOCIETE1.) a ensuite opposé avant toute défense au fond l'exception de libellé obscur à l'acte d'appel de l'ETAT.

L'article 585 du Nouveau Code de procédure civile renvoyant à l'article 154 du même code, il faut en déduire que l'acte d'appel doit comprendre l'objet et un exposé sommaire des moyens, étant précisé que la nullité pour défaut de motivation de l'acte d'appel est régie par l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie intimée les critiques émises par la partie appelante à l'encontre de la décision de première instance, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense. L'inobservation de cette règle,

lorsqu'elle cause grief à la partie intimée, rend l'acte d'appel nul pour libellé obscur.

Il ressort à suffisance de l'acte d'appel du 29 juin 2017 que l'ETAT reproche au jugement entrepris d'avoir fait droit à la demande de l'intimée et déclaré parfaite avec effet au 4 mars 2014 la vente conclue entre la COMMUNE et SOCIETE1.) et qu'il en demande la réformation en sa totalité. C'est dans ce but qu'il entend actuellement soumettre tout le litige à la Cour.

La Cour constate par ailleurs que SOCIETE1.) a amplement pris position sur les moyens développés par l'ETAT et ce malgré une motivation de l'exploit prêtant selon elle à confusion.

Un débat sur le fond de l'affaire a donc bien eu lieu.

SOCIETE1.) n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le moyen de nullité ayant trait au libellé obscur de l'acte d'appel est, partant, à rejeter.

- *Recevabilité des appels principaux*

SOCIETE1.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité des actes d'appel en la pure forme.

Dans la mesure où les appels ne sont pas autrement contestés et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que ceux-ci sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délais de la loi.

- *Appel incident de SOCIETE1.)*

La COMMUNE conclut à l'irrecevabilité de la demande en indemnisation de SOCIETE1.) qualifiée d'appel incident.

Il y a lieu de rappeler que l'appel incident est l'appel formé par la partie intimée en vue d'une réformation, dans son intérêt propre, de la décision qui a déjà été attaqué par son adversaire, appelant principal, étant entendu que seules les demandes analysées par la juridiction du premier degré peuvent faire l'objet d'un appel principal ou incident.

La Cour relève que la demande présentée initialement en première instance par SOCIETE1.) en ordre de subsidiarité était fonction du bien-fondé ou non de sa demande principale en exécution forcée de la convention. Ayant fait droit à la demande principale, c'est à juste titre que le tribunal n'a plus toisé la demande subsidiaire en indemnisation.

C'est cette demande subsidiaire qui est maintenue en instance d'appel.

Intimé sur appel, le demandeur originaire peut reproduire ses conclusions subsidiaires formulées en première instance, comme moyen de défense, sans recourir à un appel incident (cf. Cour 20 avril 1971, P.21, p. 502).

Il convient en conséquence, au vu de la formulation employée par l'intimée, de conclure non pas à un appel incident, mais à une réitération en appel par SOCIETE1.) de sa demande subsidiaire de première instance en cas de rejet de sa demande principale et qui se trouve ainsi déférée à la connaissance de la Cour d'appel.

La demande de l'intimée est donc sous cet aspect recevable.

- *Moyen tiré de l'ultra petita du jugement entrepris*

Les appelants reprochent au tribunal, en toisant la prédite demande, d'avoir statué ultra petita.

Si l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé* », il s'agit certes d'une formulation extrêmement large, mais il faut tenir compte de ce que l'article 54 fait partie de la section 2 intitulée « *Objet du litige* ».

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet de litige peut être modifié par les demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est la sanction du pouvoir qu'a la partie d'émettre la prétention et l'existence de la sanction confirme le pouvoir. Ce pouvoir détenu par la partie borne le rôle du juge ; suivant une formule consacrée et ramassée, on dit qu'il ne peut statuer sur une prétention dont la juridiction n'est pas du tout saisie (ultra petita) ni omettre de statuer sur une prétention qui leur a été soumise (infra petita).

Il est acquis en cause que SOCIETE1.) a demandé au tribunal de déclarer la vente conclue suivant compromis du 4 mars 2014 parfaite avec effet au 14 mars 2014, date de l'approbation de la vente par le conseil communal de la COMMUNE, sinon à compter de toute autre date à arbitrer par le tribunal.

En déclarant parfaite avec effet au 4 mars 2014 la vente conclue entre la COMMUNE et SOCIETE1.) suivant compromis sous seing privé du 4 mars 2014, la juridiction du premier degré est restée dans les limites de la demande formée par SOCIETE1.) et n'a pas statué ultra petita.

- *Exception de nullité de la vente du 4 mars 2014*

Aux termes de l'article 1599 du Code civil, « *la vente de la chose d'autrui est nulle ; elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui* ».

L'objectif de la nullité de la vente de la chose d'autrui est uniquement de protéger l'acheteur contre un risque d'éviction, à la suite d'une action diligentée par le véritable propriétaire ; aussi il ne s'agit que d'une nullité relative (se prescrivant par cinq ans, l'acte peut être confirmé, et ne pouvant être invoquée que par l'acheteur ; i.e. ni par le véritable propriétaire, ni par le vendeur). L'acheteur peut opposer la nullité par voie d'exception au vendeur qui lui réclame le prix ; ou bien agir par voie d'action en demandant la nullité, et sa conséquence la répétition du prix (...). L'acheteur, en agissant ainsi, anticipe la garantie contre l'éviction due par le vendeur qui jouerait si le véritable propriétaire exerçait l'action en revendication de son bien. Du reste, c'est la seule voie ouverte à ce dernier puisque la nullité est relative et que la vente ne le regarde pas : *Res inter alios acta* ; l'annulation de la vente n'est pas une condition de l'action en revendication du propriétaire (Philippe LE TOURNEAU, Dalloz Action, Droit de la responsabilité et des contrats, éd. 2004/2005, n°5816, p.965 et les jurisprudences y citées).

La demande de la COMMUNE, agissant en sa qualité de venderesse, en annulation de la vente du 4 mars 2014 est partant irrecevable, alors qu'une telle action n'est ouverte qu'à SOCIETE1.), en sa qualité d'acquéreuse.

- Les faits

Une meilleure compréhension de ce litige justifie un bref rappel des faits et circonstances de la cause, étant précisé que la Cour d'appel s'inspire, à cet effet, essentiellement des renseignements incontestés, découlant des pièces versées en cause et en partie contenus dans le jugement de première instance, auquel il convient de renvoyer pour davantage de détails.

En date du 4 mars 2014, la COMMUNE, en tant que partie venderesse, et SOCIETE1.), en tant que partie acheteuse, ont signé un compromis de vente sous seing privé portant sur une parcelle de terrain d'une contenance de 2,57 ares, sise à LIEU2.), au lieu-dit « LIEU3. »), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.), section (...) de LIEU2.), commune de LIEU1.), au prix total de 128.500.- euros.

Ce compromis contenait en son article 5 la clause suivante : « *La validité du présent compromis est soumise à l'approbation du conseil communal de LIEU1.) et de l'autorité supérieure. Il ne sortira ses effets qu'après ces approbations* ».

L'article 6 du compromis prévoyait encore que : « *La validité du présent compromis expirera le 31.12.2014.* ».

Lors de sa séance du 14 mars 2014, le Conseil communal de la COMMUNE a approuvé à l'unanimité cette transaction immobilière.

Le Ministre de l'Intérieur n'a, selon toute évidence, pas été saisi d'une requête afférente de la COMMUNE visant à approuver la délibération du Conseil communal du 14 mars 2014 ayant approuvé le compromis de vente du 4 mars 2014.

Par acte notarié du 28 novembre 2014, la COMMUNE et SOCIETE1.) ont authentifié la vente portant sur le même objet immobilier au prix convenu de 128.500.- euros. Cet acte reprend à l'identique les stipulations du compromis sur les éléments essentiels que sont l'objet de la vente et le prix de vente, y compris la modalité tenant au délai de paiement de deux mois. Il comporte encore des modalités portant sur les intérêts dus en cas de retard et des stipulations habituelles aux actes notariés, mais omet la clause tenant à la limitation de la durée de validité de l'accord.

Sous l'intitulé « APPROBATION » figurant à la page 4 de cet acte figurait la stipulation suivante : « La convention préliminaire à la présente a été autorisée par le Conseil communal en date du 14 mars 2014. Le présent acte reste soumis à l'acceptation par le conseil communal et à l'approbation par le Ministre de l'Intérieur ». Aucune stipulation sur l'échéance endéans laquelle la ou les conditions suspensives doivent être réalisées n'a été ajouté.

Dans sa séance du 8 mai 2015, le Conseil communal de la COMMUNE a décidé de refuser « l'approbation de l'acte d'acquisition du 28 novembre 2014 ».

Par courrier du 29 juillet 2015, le Conseil communal a informé le mandataire de SOCIETE1.) que son refus est motivé par des considérations et informations qui n'étaient pas en sa possession en mars 2014, à savoir que la parcelle litigieuse n° NUMERO2.) se trouve dans le domaine public communal et non dans le domaine privé communal excluant ainsi toute possibilité de vente.

- Exécution forcée du compromis du 4 mars 2014

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers. L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

En effet, l'acte authentique joue uniquement son rôle de simple mesure d'exécution d'une vente que le compromis a déjà pleinement réalisée. On ne doit pas considérer, à moins que la volonté des parties soit clairement en sens contraire, que la formation et l'efficacité de la vente sont subordonnées à l'établissement de cet acte. L'avant-contrat vaut d'ores et déjà vente, même si sa constatation en la forme authentique est reportée à une date ultérieure (Cass. 3e civ., 11 juin 1992, n°90-12.415 : JurisData n°1992-001243 ; Bull. civ. III, n°206) et ses effets se produisent sans attendre l'établissement de l'acte authentique, soit immédiatement (s'il n'y a pas de condition suspensive, ce qui est assez rare) soit à la date de la réalisation des conditions. C'est seulement après la réalisation des conditions suspensives que la passation de l'acte notarié peut être exigée.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a retenu que le compromis vaut vente et détermine la nature et le contenu des relations contractuelles entre parties.

Ainsi, si deux parties signent, comme en l'occurrence, un compromis de vente dans lequel elles ont convenu de la chose vendue et du prix, ce compromis vaut vente, à moins qu'il ne résulte des termes de cette convention que les parties ont entendu suspendre la réalisation de la vente à la survenance d'un événement futur.

Dans l'hypothèse où un compromis de vente contiendrait plusieurs conditions suspensives, l'exécution du contrat est soumise à la réalisation de toutes les conditions.

Il appartient au juge d'analyser si, comme le concluent les parties au litige, ledit compromis comporte une ou des conditions suspensives et le cas échéant, si ces conditions suspensives ont été réalisées en l'espèce.

Il est constant que la convention a été approuvée le 14 mars 2014 par le Conseil communal. La première condition est dès lors acquise dès cette date comme le tribunal l'a correctement retenu.

Il est cependant également constant en cause que la convention n'a à ce jour pas fait l'objet d'une approbation expresse, sinon tacite par le Ministre de l'Intérieur.

Il est admis qu'un contrat signé par la Commune dont la décision est assujettie à la formalité d'approbation, est un contrat assorti d'une condition suspensive (cf. Précis de Droit Communal, par Robert WILKIN, édition 1959, n° 634).

Le compromis signé entre parties était partant soumis à la condition suspensive que la COMMUNE obtienne l'approbation ministérielle prévue par la loi. Il en résulte clairement et contrairement aux affirmations de SOCIETE1.) que ce n'est pas l'acte notarié de vente qui devait être soumis à l'approbation du ministre mais la délibération du Conseil communal.

L'approbation par le Ministre de l'Intérieur trouve sa base légale dans l'article 106 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 aux termes duquel *«Sans préjudice d'autres dispositions légales spéciales sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur les objets suivants : 1° ... 2° Les aliénations et échanges de biens ou droits immobiliers de la commune, les partages de biens immobiliers indivis, à moins que ces partages ne soient ordonnés par l'autorité judiciaire, les constitutions d'hypothèques, les emprunts, les garanties d'emprunts, les ouvertures de crédits, le tout si la valeur en dépasse 50.000.- euros. Cette somme pourra être relevée par règlement grand-ducal ».*

L'autorité communale exerce ses compétences sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Il appartient à celui-ci, en tant qu'autorité de tutelle, de veiller à ce que les décisions de l'autorité communale ne violent aucune règle de droit et ne heurtent pas l'intérêt général. Le droit d'approuver la décision du Conseil communal a comme corollaire celui de ne pas approuver cette décision. Cette approbation implique nécessairement l'examen du dossier et comporte l'appréciation du ministre sur la régularité de la procédure et des propositions du Conseil communal, ainsi que sur les modifications de la partie graphique et écrite des plans.

La vente conclue entre la COMMUNE et SOCIETE1.) devant d'abord, de par la loi, être pourvue de l'approbation par l'autorité de tutelle pour être effective, l'observation de ladite condition, qui est toujours sous-entendue, s'impose qu'elle fût expressément stipulée ou non dans le contrat. Les parties contractantes en étaient d'ailleurs conscientes en l'occurrence dans la mesure où elles ont formulé une réserve en ce sens.

Cette exigence légale à respecter pour tous les actes concernés ne peut être assimilée à une condition conventionnelle stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une ou de l'autre, voire même des deux parties. Son observation s'impose. En cas de défaut, l'acte - les arguments des parties quant à la nature de l'acte qui devrait en être muni en définitive sont du moins en l'occurrence sans intérêt dans la mesure où la susdite délibération communale devait d'abord en être pourvue en vue de la réalisation de la vente - conclu avec la commune et un particulier est à ce seul titre privé d'effet.

La Cour approuve en conséquence le tribunal d'avoir retenu que l'acte d'approbation est un acte essentiel à la validité de l'engagement contractuel de la COMMUNE en ce qu'elle ne peut pas s'engager définitivement sans ou outre l'approbation ministérielle.

C'est également à raison que le tribunal a relevé que l'approbation ministérielle ne constitue pas un terme suspensif, qui tient en suspens une convention d'ores et déjà légalement formée, mais qu'elle constitue une condition suspensive consubstantielle à la validité même de la convention.

Le tribunal a encore, pour des motifs exacts, déduits par une appréciation correcte et exhaustive des éléments du dossier, auxquels la Cour renvoie, décidé que le défaut de saisine par la COMMUNE du Ministre de l'Intérieur aux fins d'approbation de la délibération du Conseil communal du 14 mars 2014 n'entraîne pas pour conséquence la réalisation fictive de la condition suspensive tenant à l'approbation par le Ministre de l'Intérieur en application de l'article 1178 du Code civil.

C'est enfin à bon droit que les juges de première instance en ont déduit d'une part que le Ministre de l'Intérieur doit être saisi aux fins d'approbation ou de désapprobation de la délibération du conseil communal du 14 mars 2014 portant approbation de la vente de la parcelle de terrain litigieuse par la COMMUNE à SOCIETE1.), et d'autre part que le Ministre de l'Intérieur n'a pas à ce jour été saisi à ces fins, de sorte qu'il n'existe pas de décision à cet égard.

La Cour ne saurait néanmoins suivre le raisonnement du tribunal qui sous couvert d'appliquer le principe du réalisme a poursuivi son examen pour en arriver à la conclusion que ni la COMMUNE, ni l'ETAT n'ayant établi le caractère d'inaliénabilité de la parcelle litigieuse, et par conséquent la nullité de la vente, le Ministre de l'Intérieur ne pouvait pas refuser l'approbation de la délibération du conseil communal du 14 mars 2014 pour des raisons tirées de l'inaliénabilité de ladite parcelle, de sorte que les deux conditions suspensives dont était affecté le compromis de vente du 4 mars 2014 s'étant réalisées, la vente entre la COMMUNE et SOCIETE1.) actée suivant acte notarié du 28 novembre 2014 avec effet au jour de l'accord contractuel initial, le constat de la réalisation de la condition suspensive tenant à l'approbation de la vente par l'ETAT en la personne de son Ministre de l'Intérieur entraînant validation rétroactive de la convention.

L'analyse faite à cet égard par les juges du premier degré ne saurait en effet être reprise en appel.

La Cour entend encore souligner que tel que cela a été confirmé à plusieurs reprises par la Cour administrative, juridiction suprême de l'ordre administratif luxembourgeois, le principe général ne saurait être utilement invoqué « pour aboutir à une interprétation non conforme à la loi » (Cour adm. 19 octobre 2017, n° 39576C ; Cour adm., 26 février 2019, n° 41644C).

Si l'arrêt de la Cour administrative du 27 octobre 2016 cité par le tribunal à l'appui de sa motivation s'est émancipé de cette jurisprudence constante pour consacrer l'application du principe de sécurité juridique à une situation dépourvue de fondement légal, c'est uniquement au regard du contexte et de la situation particulière de l'affaire en question. Cette décision n'est aucunement transposable au présent litige.

En faisant fi de la nécessité d'une approbation expresse, sinon tacite de la délibération du Conseil communal par l'autorité de tutelle, et ce au mépris de l'article 106 de la loi communale précitée, les juges du premier degré se sont arrogés un pouvoir que la loi ne leur confère pas, caractérisant ainsi une méconnaissance par le tribunal de l'étendue de ses pouvoirs juridictionnels.

Les appels de la COMMUNE et de l'ETAT sont dès lors fondés. Au vu des termes confus utilisés par les appelants, il convient de préciser que le jugement entrepris encourt non pas la réformation, mais l'annulation pour excès de pouvoir.

L'évocation, prévue à l'article 597 du Nouveau Code de procédure civile, est facultative. Afin de préserver aux parties au litige un double degré de juridiction, la Cour décide de renvoyer l'affaire en première instance.

- *Demandes accessoires*

L'intimée demande la condamnation de la COMMUNE à l'indemniser de ses frais et honoraires d'avocat.

En application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de SOCIETE1.) est irrecevable pour autant qu'elle concerne les frais d'avocat exposés dans la première instance du présent litige. Elle est cependant recevable sur base de ce même article en ce qu'elle a trait aux frais d'avocat exposés en instance d'appel.

Cette demande n'est cependant, au vu de l'issue du litige, pas fondée.

L'intimée demande encore la condamnation des deux appelants au paiement d'une indemnité de procédure et de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Au vu de l'issue de l'appel ces demandes sont aussi à déclarer non fondées.

N'ayant pas justifié de l'iniquité requise par la loi, la COMMUNE et l'ETAT sont également à débouter de leur demande d'octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'article 1 de la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant prorogation des mesures devant les juridictions soumises à la procédure civile ;

vu l'arrêt de la Cour N° 90/22 – IX – CIV du 22 juin 2022 ;

reçoit les appels principaux en la forme ;

rejette le moyen tiré du libellé obscur de l'exploit du 29 juin 2017 ;

rejette le moyen tiré de l'ultra petita du jugement entrepris ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA du chef des demandes subsidiaires en indemnisation recevable ;

déclare la demande de l'Administration communale de LIEU1.) en annulation de la vente du 4 mars 2014 irrecevable ;

dit les appels principaux fondés ;

partant, annule le jugement entrepris ;

dit qu'il n'y a pas lieu de procéder par voie d'évocation ;

renvoie devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg autrement composé ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA du chef de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ;

déboute les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA 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 assumé Laetitia D'ALESSANDRO.