

Jugement civil no 146/2006 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 13 juin 2006

Numéro du rôle : 94507

Composition:

Patrick SERRES, Vice-président,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, juge,
Edy AHNEN, greffier.

E N T R E :

la société **SOC.1.)** s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER d'Esch-sur-Alzette du 11 mars 2005,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Pierre METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **A.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

2) **B.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit MEYER,
demandeurs par reconvention,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société **SOC.1.)** s.à r.l. par l'organe de Maître Frank GREFF, avocat, en remplacement de Maître Pierre METZLER, avocat constitué.

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Bob PIRON, avocat, en remplacement de Maître Edmond LORANG, avocat constitué.

Faits

Le 31 mai 2001, **A.)** et **B.)**, en leur qualité de vendeurs, et la société **SOC.1.)** s.à r.l. en sa qualité d'acheteur, ont signé un compromis de vente portant sur un immeuble, sis à **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre de la commune de **LIEU.1.)**, section B (...), lieu-dit « (...) » partie du n° cadastral (...), d'une contenance de 28 ares 41 centiares, moyennant un prix de vente de 52.000.000.- LUF.

La société **SOC.1.)** avait l'intention d'ériger un immeuble en copropriété et a chargé le bureau d'architectes **SOC.2.)** de l'établissement d'un projet.

A cette fin, il existe une condition suspensive dans l'acte liée à l'octroi des autorisations administratives définitives requises pour la réalisation du bâtiment projeté sur le terrain.

Le compromis a prévu la passation de la vente devant notaire pour le 31 mai 2003 au plus tard.

Cet acte a été enregistré à Esch-sur-Alzette le 5 juin 2001.

Le 27 octobre 2004, le conseil communal de **LIEU.1.)** a approuvé provisoirement le plan d'aménagement particulier présenté par le bureau d'architectes **SOC.2.)** du 29 octobre 2001. Ce plan a été approuvé définitivement le 26 janvier 2005.

Le 17 février 2005, la société **SOC.1.)** a informé les vendeurs de la situation et de ce qu'elle entendait toujours exécuter ses obligations découlant du compromis.

Par courrier du 21 février 2005, les conjoints **A.)/B.)** ont répondu qu'ils s'estimaient libres de tout engagement, le délai prévu au compromis pour la passation de l'acte ayant expiré depuis près de deux ans.

Le 25 mars 2005, la société **SOC.1.)** a fait écrire par l'entremise de son conseil une lettre-circulaire à tous les notaires du pays portant opposition de vendre la parcelle faisant l'objet du compromis de vente du 31 mai 2001.

Il est constant en cause que l'acte notarié afférent n'a jamais été signé.

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 mars 2005, la société **SOC.1.)** a assigné **A.)** et **B.)** devant le tribunal de ce siège.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 4 avril 2006 et l'affaire a été fixée pour plaidoiries au 16 mai 2005, lors de laquelle le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

La demande est régulière en la forme.

Prétentions et moyens des parties

La société **SOC.1.)** poursuit principalement l'exécution en nature du compromis de vente du 31 mai 2001.

Elle demande encore une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A.) et **B.)** s'opposent à la demande au motif que la condition suspensive contenue dans le compromis de vente ne se serait pas réalisée, de sorte que le contrat serait caduc. Ils demandent reconventionnellement la condamnation de la société **SOC.1.)** à leur payer des intérêts légaux sur la somme objet du prix de vente à compter du 25 mars 2005 à titre de dommages et intérêts résultant de l'opposition de vendre la parcelle litigieuse lancée par la société **SOC.1.)**.

Les deux parties défenderesses formulent encore une demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile de 2.000.- EUR.

La société **SOC.1.)** réplique que la condition litigieuse serait purement indicative et que son non-respect n'aurait pas pour conséquence la caducité du compromis de vente. A titre subsidiaire, elle plaide la naissance d'un nouveau compromis par tacite reconduction à partir du 31 mai 2003. Elle se réfère pour ce faire à deux courriers des 22 et 23 octobre 2003 tenant prétendument les consorts **A.)/B.)** informés du déroulement de la procédure. Elle verse également une attestation testimoniale prouvant selon elle la conclusion d'un nouveau contrat postérieurement à la défaillance de la condition.

Les consorts **A.)/B.)** opposent la prohibition de l'article 1341 du Code civil.

Motifs de la décision

- validité du compromis de vente du 31 mai 2001

Au vu des moyens soulevés par les parties défenderesses, il y a lieu d'analyser en premier lieu si le compromis de vente conclu le 31 mai 2001 entre la société **SOC.1.)** et les consorts **A.)/B.)** est devenu caduc.

En l'espèce, le compromis du 31 mai 2001 contient la clause suspensive suivante :

« (...) L'acte sera dressé pardevant Maître ..., notaire de résidence à ... après réception des autorisations administratives définitives requises pour la réalisation du bâtiment projeté sur le terrain en question par notre architecte et ce pour le plus tard le 31 mai 2003, passé ce délai la partie venderesse est libre de son engagement. (...) ».

Il ne saurait être sérieusement contesté, dans ces conditions, que la vente du bien litigieux a été consentie sous la condition suspensive de l'obtention du permis de construire l'immeuble projeté sur le terrain faisant l'objet même du compromis (Simont, De Gavre et Foriers, les contrats spéciaux, R.C.J.B., 1985, n° 26, p.133).

En effet, non seulement cette modalité en est expressément prévue dans le compromis de vente (page 1 du compromis : « (...) la société acquéreuse a l'intention d'ériger sur les immeubles dont s'agit un immeuble en copropriété (...) », mais encore, l'élément déterminant générant la condition suspensive est la délivrance à l'acheteur d'une autorisation de construire en bonne et due forme pour démarrer le projet.

Il n'est également pas pertinent de soutenir que cette clause serait purement indicative, les parties ayant pris soin de négocier chaque clause du contrat biffant ou modifiant les termes ou dates n'emportant pas leur accord.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention des autorisations administratives.

Aux termes de l'article 1175 du Code civil, la condition (qu'elle soit suspensive ou résolutoire) dépend entièrement de la volonté des parties.

Même si la deuxième partie de la phrase de la clause peut, à première vue, laisser conclure à une condition résolutoire, la première partie indique clairement que le compromis a été signé sous la condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives jusqu'au 31 mai 2003. En effet, la deuxième partie de la phrase ne fait qu'explicitement, un peu maladroitement certes, les effets de la défaillance de la condition suspensive tels que détaillés ci-après.

L'intention des parties ne saurait faire de doute: en cas de non obtention des autorisations (défaillance de la condition suspensive), le compromis est à considérer comme non avenu.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties. (voir Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

En effet, si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention de l'autorisation pour démarrer la construction projetée afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il n'aurait plus intérêt à honorer, faute d'obtenir gain de cause, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Une telle condition ne peut être qualifiée de purement potestative et n'est pas prohibée par l'article 1174 du Code civil, sa réalisation dépendant à la fois de la volonté de l'acheteur et de celle d'un tiers déterminé, en l'occurrence, la commune de **LIEU.1**).

La condition litigieuse appartient de ce fait à la catégorie des conditions simplement potestatives et s'avère dès lors licite (De Page, t.1^{er}, n° 154 in fine, p.230).

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité. (cf. Malaurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.)

De même, qu'il y ait défaillance ou accomplissement de la condition, modalité suspensive (comme en l'espèce) ou résolutoire, la dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser à la justice. (cf. JCL civil, article 1175 à 1180, fasc. 44 à 46, n° 72).

Il s'ensuit qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive le droit soumis à la condition est censé ne jamais avoir pris naissance.

Ainsi, à la date fixée par les parties, la condition suspensive (obtention des autorisations) a défailli. La conséquence en est que le contrat, signé sous cette condition, qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. (cf. op. cit. n° 1121)

En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (*Juris Classeur civil, art. 1181 et 1182, fasc. 47, n° 35*).

Il découle ainsi de l'ensemble des considérations qui précèdent que le compromis du 31 mai 2001 est devenu caduc.

La société **SOC.1.)** fait plaider que le compromis aurait été prorogé par la volonté des parties au-delà de cette date.

S'il est vrai que les parties peuvent aussi renoncer aux conséquences juridiques du délai, ceci suppose pratiquement leur commun accord, l'évènement étant souvent requis dans l'intérêt d'une partie, mais son accomplissement rapide exigé dans l'intérêt de l'autre, comme c'est le cas en l'espèce.

Le tribunal constate cependant que les pièces versées par la société **SOC.1.)**, à savoir deux bordereaux d'envois datés des 22 et 23 octobre 2003 et adressés par le cabinet d'architecture **SOC.3.)** à **A.)** et **B.)**, ne prouvent aucunement l'accord de ces derniers à voir proroger le compromis litigieux.

En effet, ces transmis, envoyés à une époque où le délai fixé avait expiré depuis près de six mois, ne font qu'accompagner la copie d'un courrier de l'administration communale de **LIEU.1.)** du 15 octobre 2003. Ils ne contiennent aucune indication sur les rapports éventuels existant à cette époque entre parties.

S'agissant de l'attestation testimoniale de **C.)** versée en cause, le tribunal note que les déclarations de ce dernier n'apportent pas plus de clarté au litige. En effet, le témoin rapporte les circonstances d'un entretien auquel il aurait assisté en mai 2004 et lors duquel les consorts **A.)/B.)** auraient été informés du déroulement de la procédure d'adoption du projet et ne s'y seraient pas opposés.

Cette attitude, même à la supposer établie, ne permet néanmoins pas de déduire que les vendeurs ont, comme l'acquéreur, entendu renoncer à enfermer la condition litigieuse, à savoir la passation de l'acte auprès du notaire, dans le délai initialement fixé et par conséquent à se prévaloir du dépassement dudit délai.

La société **SOC.1.)** reste donc en défaut de prouver un accord explicite des consorts **A.)/B.)** de proroger le compromis litigieux au delà du 31 mai 2001.

Il convient en conséquence de retenir au vu de ce qui précède que le compromis est à considérer comme nul et non avenu, faute d'avoir été formalisé devant notaire jusqu'au 31 mai 2001, date fixée par les parties lors de la rédaction du compromis.

Il s'ensuit que la société **SOC.1.)** est à débouter de sa demande.

- *demande reconventionnelle*

A défaut de preuve, voire d'offre de preuve de l'existence d'un quelconque dommage ayant résulté pour les consorts **A.)/B.)** du courrier du mandataire de la société **SOC.1.)** daté du 25 mars 2005, la demande reconventionnelle des défendeurs ne saurait aboutir.

Sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cass. Française, 2e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II N° 219 p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS

le tribunal, huitième chambre, statuant contradictoirement,

reçoit les demande principale et reconventionnelle en la forme ;

les déclare non fondées et en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Edmond LORANG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui la concerne.