

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2022TALCH10/00009**

Audience publique du vendredi, quatorze janvier deux mille vingt deux

Numéros TAL-2020-08350 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Elma KONICANIN, greffier.

**E n t r e**

**La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, 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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 octobre 2020,

comparaissant par **Maître David YURTMAN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE**, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établie à la maison communale sise à L-4530 Differdange, 40, avenue Charlotte,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par **Maître Steve HELMINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 14 octobre 2021.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines procédures en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020), telle que modifiée.

Les mandataires ont été informés par bulletin du 12 novembre 2021 de la composition du Tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Steve HELMINGER et Maître David YURTMAN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 décembre 2021 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 19 octobre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner assignation à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- principalement, voir prononcer l'exécution forcée de la convention signée entre les parties en date du 19 mai 2010,
- subsidiairement, voir condamner la partie assignée à lui payer des dommages et intérêts correspondant au bénéfice escompté évalué à 4.000.000 euros, sinon à déterminer par dires d'experts,
- la voir condamner à lui payer les frais et honoraires d'avocat estimés à 10.000 euros,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 7.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a conclu le 19 mai 2010 avec la partie assignée une convention portant échange et vente en état futur d'achèvement dans le cadre d'un projet immobilier à LIEU1.). Cette convention aurait été approuvée par le Conseil communal de la Ville de Differdange en date du 9 février 2011 et aurait été enregistrée le 10 février 2011. Par cette convention, la partie assignée se serait engagée à lui céder des terrains d'une contenance totale de 73,09 ares afin qu'elle puisse y construire une

résidence pour personnes du troisième âge dénommée « SOCIETE1.) ». La cession de ce terrain aurait eu pour contrepartie que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE obtienne des millièmes attachés à 146 parkings intérieurs et 33 emplacements extérieurs lui revenant dans le cadre de la copropriété à construire. La convention aurait encore retenu que l'échange se ferait dans un but d'utilité publique, à savoir la réalisation d'une résidence pour personnes du troisième âge et l'aménagement d'emplacements de parking publics au sous-sol et au rez-de-chaussée de l'immeuble.

En sa séance du 14 septembre 2011, le Conseil communal de Differdange aurait pris une décision portant sur le plan d'aménagement particulier et le Ministre de l'Intérieur aurait approuvé cette décision le 6 janvier 2012. Afin d'augmenter le nombre de logements au sein de la résidence, le Conseil communal aurait modifié le PAP le 27 janvier 2016 et le Ministre de l'Intérieur aurait approuvé cette décision le 21 mars 2016. En date du 4 mai 2016, le Conseil communal aurait pris une décision portant sur la convention d'exécution pour la réalisation du PAP. Le Bourgmestre aurait délivré les autorisations nécessaires le 19 janvier 2017. Par courrier du 28 novembre 2017, elle aurait demandé une prolongation de ces autorisations. Par décision du Conseil communal du 24 janvier 2018, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE aurait décidé de résilier avec effet immédiat la convention d'échange du 19 mai 2010. Par jugement du 7 juin 2019, le Tribunal administratif se serait déclaré incompétent pour connaître du recours en annulation de la requérante contre cette décision en raison de la nature civile de la convention.

Dans la mesure où toutes les conditions suspensives prévues par la convention du 19 mai 2010 se seraient réalisées, la vente serait devenue ferme et définitive le 6 janvier 2012, date de l'approbation du PAP. Il y aurait donc eu transfert de propriété à la partie requérante et la partie assignée ne saurait plus résilier unilatéralement cette vente. Cette résiliation serait donc à considérer comme nulle et non avenue.

Les motifs invoqués à l'appui de la résiliation ne seraient pas fondés. Il aurait été reproché à la requérante de ne pas avoir démarré le chantier entre le 19 janvier 2017 et le 24 janvier 2018. Or, la loi prévoirait expressément la possibilité de proroger la durée de validité de l'autorisation de construire. La demande de prorogation aurait été introduite dans le délai légal. Il ne saurait donc être reproché à la partie requérante de ne pas avoir entamé le chantier.

En outre, il ne saurait être reproché à la partie requérante d'avoir fait trainer les choses pour un projet de cette envergure, alors que l'autorisation de construire n'aurait été accordée que le 19 janvier 2017.

Finalement, les fautes commises par les repreneurs et investisseurs ne sauraient être reprochées à la partie requérante.

La résiliation serait donc abusive. Elle aurait exposé d'importants frais pour développer le projet immobilier.

Elle demande donc principalement à voir dire la résiliation de la convention d'échange du 24 janvier 2018 nulle et non avenue et d'ordonner l'exécution forcée de la vente. Subsidiairement, il y aurait lieu de déclarer la résiliation abusive et d'indemniser la requérante du bénéfice escompté évalué à 4.000.000 euros.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Quant au fond, elle fait valoir qu'elle aurait fait preuve d'une énorme patience en ce qui concerne le projet et que la résiliation serait intervenue à bon droit.

La partie demanderesse aurait essayé pendant plus de sept années de vouloir accroître son gain dans l'opération et de faire baisser sa contrepartie en revendiquant à chaque fois une augmentation des nombres d'unités qu'elle était en droit de construire et de commercialiser. Elle aurait privilégié la maximisation de son bénéfice au détriment de l'exécution de la convention. A partir d'un certain moment, une commune ne pourrait plus accepter une telle façon de procéder, alors que le projet finalement réalisé sera tout autre que celui annoncé à la base. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) aurait affirmé vouloir vendre le projet et non pas le réaliser elle-même. La résiliation se justifierait alors qu'il y aurait certainement eu d'autres amateurs s'ils avaient su dès le départ que le bénéfice qu'aurait pu tirer le cocontractant de l'opération aurait été largement plus important et qu'une administration communale doit toujours veiller à ne pas privilégier un promoteur par rapport à un autre.

Elle fait encore valoir qu'il existerait un principe d'ordre public de prohibition des engagements perpétuels et qu'il serait impossible de maintenir une personne indéfiniment dans les liens conventionnels qu'elle a pu contracter. La partie demanderesse aurait fait fi de tous les délais raisonnables en la matière, de sorte que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE aurait été en droit de résilier unilatéralement ladite convention. Une telle résiliation, en plus de ne pas avoir à être justifiée ou motivée, devrait uniquement être faite moyennant un préavis raisonnable. Les multiples délais accordés à la partie demanderesse répondraient sans conteste à la condition d'un préavis raisonnable pour une résiliation unilatérale.

La résiliation intervenue serait donc justifiée. Subsidiairement, elle demande la résolution judiciaire du contrat aux torts de la société SOCIETE1.).

Finalement, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE conteste le préjudice allégué par la partie demanderesse pour ne reposer sur aucun élément probant.

En tout état de cause, elle demande la condamnation du demandeur aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que l'engagement résultant de la convention du 19 mai 2010 aurait été ferme et définitive par la réalisation des conditions suspensives.

Pour autant que le tribunal venait à la conclusion que les conditions suspensives n'ont pas été réalisées, l'engagement de 2010 se trouverait encore sous conditions suspensives, qui pourraient toujours se réaliser, alors qu'aucun délai pour la réalisation des conditions n'aurait été prévu. Le fait qu'aucun délai n'ait été inscrit dans la convention laisserait apparaître que le respect d'un délai quelconque n'aurait pas été un élément fondamental pour l'engagement de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE. Cette dernière aurait su que le projet serait de longue haleine. Le laps de temps écoulé en l'espèce ne saurait faire présumer une impossibilité pour la condition de se réaliser. S'il serait vrai que les engagements perpétuels ne sont pas autorisés et que des résiliations sont possibles, celles-ci ne concerneraient que les engagements à exécution successive et à durée indéterminée. Pour les autres contrats, la résiliation ne pourrait se concevoir que d'un commun accord des parties. Tant que le droit conditionnel existerait, le débiteur ne pourrait pas se retirer de son engagement.

Pour autant que le tribunal venait à la conclusion que les conditions suspensives n'ont pas été réalisées et qu'il existait des délais pour la réalisation de ces conditions, la société SOCIETE1.) fait valoir que la défaillance dans la réalisation des conditions serait directement imputable à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE. Cette dernière n'aurait jamais soumis la convention d'échange à l'approbation du Ministre. Par ailleurs, en refusant de prolonger l'autorisation de bâtir, elle aurait clairement mis la société SOCIETE1.) dans l'impossibilité de requérir les garanties afférentes à un projet non autorisé. De son côté, la société SOCIETE1.) aurait mis tout en œuvre pour répondre à ses obligations contractuelles.

En tout état de cause, aucune défaillance contractuelle ne serait prouvée dans son chef, de sorte que la demande en résolution judiciaire du contrat formulée par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE serait à dire non fondée.

## **MOTIFS DU JUGEMENT**

- La recevabilité de la demande

La demande, qui a été introduite dans les forme et délai de loi et qui n'est pas spécialement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

- Les faits constants

En l'espèce, les parties ont signé en date du 19 mai 2010 une convention aux termes de laquelle la société SOCIETE1.) s'est engagée à construire sur les terrains appartenant à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE d'une superficie totale de 73,09 ares une résidence pour personnes du troisième âge « *conformément aux plans, autorisation et cahier des charges à établir* ».

Il a été convenu que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE cède à la société SOCIETE1.) le prédit terrain en obtenant des millièmes attachés aux 146 parkings intérieurs et aux 33 emplacements extérieurs. La valeur des millièmes du terrain cédé par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE sera déterminée par le total de la valeur des constructions des 146 parkings intérieurs et des 33 emplacements extérieurs. La valeur des constructions des prédits 146 parkings intérieurs sera identique à celle des parkings vendus à des tiers et la valeur des constructions des 33 emplacements extérieurs sera déterminée d'un commun accord entre les deux parties.

La convention prévoit en tant que « *conditions* » que la société SOCIETE1.) aura la propriété et la jouissance des quotes-parts de terrain lui cédées à partir du jour de l'approbation de l'acte d'échange par la dernière des autorités compétentes et elle en paiera les impôts respectifs à partir de cette approbation. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE aura la propriété et la jouissance des quotes-parts des constructions à réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux des prédits biens et droits immobiliers.

Il est encore précisé que l'échange est fait dans un but d'utilité publique, à savoir l'aménagement d'emplacements et de parkings publics aux sous-sol et rez-de-chaussée du prédit immeuble pour faire partie du patrimoine de la Commune de Differdange.

La société SOCIETE1.) s'est obligée à achever les travaux de construction endéans les 36 mois à partir de l'approbation de l'acte d'échange par le Ministre de l'Intérieur, sauf survenance d'un cas de force majeure.

Le contrat a été soumis aux conditions suspensives suivantes :

- approbation du plan d'aménagement particulier,
- approbation du cadastre vertical par l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
- accord bancaire pour la garantie bancaire des lots à ériger et du financement de l'ensemble du projet,
- approbation de l'accord par les autorités compétentes.

Le contrat prévoit encore que la société SOCIETE1.) « fera délivrer par une banque agréée sur la place de Luxembourg, une garantie d'achèvement, respectivement de paiement, à joindre à l'acte notarié à recevoir par les prédits notaires, en faveur de l'Administration Communale de Differdange, préqualifiée, garantissant l'exécution des travaux de construction à réaliser représentant la contrepartie de la valeur de la quote-part de terrain cédée par l'Administration Communale de Differdange sans participation financière de cette dernière, respectivement une garantie de paiement pour le montant de la valeur de la quote-part des prédits terrains cédés en cas de non réalisation du projet. ».

Ladite convention fut approuvée par le Conseil communal de la Ville de DIFFERDANGE lors de sa séance du même jour.

En date du 6 janvier 2012, le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région a approuvé la délibération du Conseil communal du 14 septembre 2011 portant adoption du PAP relatif au projet de construction au lieu-dit « LIEU2.) » (version 26 avril 2011).

En date du 21 mars 2016, le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région a approuvé le PAP modifié (version janvier 2016).

En date du 30 juin 2016, le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région a approuvé la délibération du Conseil communal du 4 mai 2016 portant adoption de la convention pour la réalisation du PAP signée le 26 avril 2016 entre la Ville de DIFFERDANGE et la société SOCIETE1.).

En date du 19 janvier 2017, le bourgmestre de la Ville de DIFFERDANGE a délivré à la société SOCIETE1.) une autorisation de construire.

Par un courrier du 28 novembre 2017, la société SOCIETE1.) a sollicité la prolongation de cette autorisation, demande qui n'a pas connu de réponse de la part du bourgmestre.

Lors d'une séance non-publique du 24 janvier 2018, le Conseil communal a pris la décision de résilier avec effet immédiat la convention du 19 mai 2010 aux motifs suivants :

« (...) Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Considérant de prime abord que pour éviter tous inconvénients aux acteurs concernés, le collège échevinal a préféré soumettre ce point aux débats en séance non-publique conformément à l'article 21 de la loi communale précitée, proposition unanimement validée par l'assistance ;

Revu la délibération du conseil communal du 19 mai 2010, point 7a) de la séance publique, portant sur l'approbation de la convention d'échange entre l'administration communale de Differdange et la SOCIETE1.) sàrl concernant des terrains sis au lieu-dit « LIEU2.) » ainsi qu'un parking public souterrain et extérieur de 179 emplacements à construire dans un complexe immobilier abritant des résidences avec structures d'encadrement pour personnes âgées ainsi qu'une surface commerciale à LIEU1.) ;

Revu la délibération du 14 septembre 2011, point 2a) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 6 janvier 2012, portant sur l'adoption du PAP « LIEU2.) » pour le compte de la sàrl SOCIETE1.) ;

Revu la délibération du 27 janvier 2016, point 3a) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 21 mars 2016, visant modification du PAP « LIEU2.) » pour le compte de la sàrl SOCIETE1.) (augmentation du nombre de logements de 42 à 66 unités) ;

Revu la délibération du 4 mai 2016, point 3b) de la séance publique, dûment approuvée par l'autorité supérieure en date du 30 juin 2016, portant sur la convention pour la réalisation du plan d'aménagement en question, signée en date du 26 avril 2016 entre la Ville Differdange et la sàrl SOCIETE1.);

Vu les autorisations de construire, de raccord à la canalisation et d'échafaudage établies en date du 19 janvier 2017 par le bourgmestre de la Ville de Differdange ;

Considérant que cette autorisation est restée à ce jour sans suite de démarrage du chantier sur le site, sauf que la Commune a dû agir en toute urgence pour faire démolir les deux bâtiments existants qui menaçaient ruine et qui ont apporté un danger à autrui ;

Vu les nombreux échanges par envoi postal et courriel et considérant que plusieurs entrevues avec les promoteurs ont eu lieu par le passé au sujet de la réalisation de ce projet et que malgré le consentement communal pour des adaptations fonctionnelles (→ adaptation du PAP en 2016) ainsi que du mode d'exploitation, voire d'accepter d'autres partenaires/ investisseurs pour réaliser l'objet, toutes les pièces/garanties liées à la signature de l'acte notarié requis n'ont été livrées à ce jour, ceci en dépit de plusieurs sommations de passer devant le notaire, dont la plus récente fixant comme ultime délai le 14 novembre 2017 ;



*Compte-tenu de cet historique traînant depuis plus de sept ans et compte tenu des récents agissements et inculpations réciproques entre promoteurs faisant perdre toute confiance vis-à-vis tant des initiateurs du projet que des repreneurs annoncés en vue d'un bon développement du projet dans l'intérêt de la Ville et de ses citoyens, sur proposition du collège échevinal, après en avoir délibéré et voté conformément à la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 (...) ».*

- le bien-fondé de la demande en exécution forcée de la convention

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE a procédé à une rupture unilatérale de la convention du 19 mai 2010 en reprochant des manquements contractuels à la société SOCIETE1.).

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE qualifie cette rupture de résiliation unilatérale. Il s'agit cependant d'une résolution unilatérale.

En effet, la résolution unilatérale d'un contrat ne doit pas être confondue avec la résiliation par laquelle une partie met fin à l'exécution d'un contrat à durée non déterminée. Une rupture unilatérale d'un contrat pour manquement grave d'une partie à ses obligations, est une résolution et non une résiliation, qui emporte anéantissement du contrat résolu.

Concernant la résolution unilatérale opérée par la venderesse, le tribunal constate que le contrat ne contient pas de clause permettant à l'une des parties d'y mettre fin en cas de non-respect d'une obligation contractuelle. Dans les conditions données, les règles de droit commun s'y appliquent et notamment les dispositions contenues à l'article 1184 du Code civil.

L'article 1184 du Code civil dispose que *« la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».*

En dépit des termes de l'article 1184 du Code civil, la jurisprudence a admis assez tôt la rupture unilatérale du contrat, en dehors du juge et sans qu'une disposition légale ou une clause conventionnelle l'autorise, dès lors que l'intérêt d'un des contractants le

commandait impérieusement (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les Obligations, Précis Dalloz, 8e éd., 2002, p. 639).

Cette rupture unilatérale se fait aux risques et périls du créancier. En cas de contestation par la partie adverse, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire a posteriori. Le rôle du juge consiste alors non pas à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier.

Si les conditions de la résolution ne sont pas remplies, le juge constate qu'il y a eu rupture du contrat par le fait de la partie qui avait unilatéralement résolu le lien.

La jurisprudence luxembourgeoise retient de manière constante que le contrat, même irrégulièrement résolu, se trouve définitivement anéanti. Ainsi l'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive, mais ne peut être condamné en principe à exécuter le contrat (en ce sens : TAL, 1er décembre 2004, rôle n° 84257 ; TAL 17e ch., 18 octobre 2012, rôle n°138019 ; TAL 8e ch. 24 novembre 2020, rôle n°TAL-2019-04714 ; TAL 2e ch. 18 juin 2021, rôle n°TAL-2020-06080 ; Cour 31 janvier 2007, rôle n°30397).

L'effet extinctif de la rupture du contrat fait perdre à celui-ci sa force obligatoire et libère les parties des effets contraignants du pacte. Le juge ne peut ordonner l'exécution d'aucune des stipulations du contrat anéanti (Thomas GENICON, « La résolution du contrat pour inexécution », L.G.D.J., n° 743 et 744).

En présence d'une résolution unilatérale, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître, de sorte que la demanderesse ne dispose plus d'une option entre l'exécution forcée du contrat et des dommages et intérêts mais pourrait uniquement se voir allouer des dommages et intérêts.

Au regard des principes développés ci-avant, la demande tendant à l'exécution forcée n'est dès lors pas fondée alors que le compromis de vente a été définitivement anéanti en raison de la résolution de celui-ci par L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE.

Il convient en conséquence d'analyser la régularité de cette résolution afin de statuer sur la demande subsidiaire en allocation de dommages et intérêts.

- le bien-fondé de la demande en allocation de dommages et intérêts

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. Suivant l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Il appartient aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 fév. 1971, D, 1971, 281).

L'article 1702 du Code civil dispose que l'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

En l'espèce, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE a cédé à la société SOCIETE1.) la propriété d'un terrain pour obtenir en contrepartie la propriété des millièmes attachés à 146 parkings intérieurs et 33 emplacements extérieurs dans le cadre d'un projet de construction d'une résidence pour personnes du troisième âge.

Il s'agit partant d'un contrat d'échange au sens de l'article 1702 du Code civil.

Selon l'article 1703 du Code civil, l'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.

En vertu de l'article 1707 du Code civil, toutes les règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent, en principe, à l'échange.

L'échange a cependant été soumis à plusieurs conditions suspensives.

L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée (article 1181 du Code civil).

En l'espèce, le contrat a été soumis aux conditions suspensives suivantes :

- approbation du plan d'aménagement particulier,
- approbation du cadastre vertical,
- accord bancaire pour la garantie bancaire des lots à ériger et du financement de l'ensemble du projet,
- approbation de l'accord par les autorités compétentes.

La convention prévoit par ailleurs que le transfert de propriété envers la société SOCIETE1.) se fera lors de l'approbation de la convention « *par la dernière des autorités compétentes* ».

L'obligation contractée dépend ainsi de plusieurs événements futurs incertains et ne peut être exécutée qu'après ces événements. De telles conditions constituent des conditions suspensives au sens de l'article 1181 du Code civil.

La condition suspensive suspend la formation du contrat jusqu'à la réalisation de cette condition.

Si la condition ne se réalise pas, la ou les obligations suspendues ne prennent pas naissance. S'il s'agit d'obligations contractuelles, le contrat n'a plus de raison d'être : il devient caduc.

La dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser au juge, qui ne dispose donc d'aucun pouvoir d'appréciation en ce domaine (JCI. Code civil, art. 1304 à 1304-7, Fasc. 20 : Régime général des obligations, n° 72 et ss.).

Il faut constater que les deux parties concluent que la convention du 19 mai 2010 serait devenue ferme et définitive par la réalisation des conditions suspensives. Les conséquences juridiques tirées de cette constatation diffèrent cependant entre les parties.

La partie défenderesse fait valoir qu'au vu de l'existence d'une convention à durée indéterminée, la rupture unilatérale de la convention serait toujours possible moyennant préavis. Les engagements contractuels résultant de ladite convention devraient être exécutés endéans un délai raisonnable, ce qui n'aurait pas été le cas.

De son côté, la partie demanderesse fait valoir qu'aucun délai n'aurait été prévu pour la passation de l'acte notarié. Dans la mesure où le contrat serait devenu ferme et définitif, la résiliation serait inopérante.

A ce sujet, il faut relever que le principe de prohibition des engagements contractuels perpétuels ne s'applique qu'aux contrats à exécution successive à durée indéterminée. Or en l'espèce, il s'agit d'un contrat d'échange, contrat à exécution instantanée. Un tel contrat ne peut pas être résilié unilatéralement par l'une des parties, sauf en cas de manquement contractuel grave par l'autre partie au contrat.

Au vu de l'argumentaire des parties, il convient d'analyser si les conditions suspensives ont été réalisées en l'espèce, tel que le fait valoir la partie demanderesse.

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 y a tout d'abord lieu de relever que la passation de l'acte notarié n'est, en l'espèce, pas une condition suspensive puisque l'accord des parties ne dépendait pas de la passation de l'acte notarié. Il s'y ajoute que l'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas non plus requis pour la validité de la vente, mais a uniquement pour effet d'en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'acte authentique joue en l'espèce 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.

Il est constant que la convention a été approuvée le 9 février 2011 par le Conseil communal.

Il est cependant également constant que la convention n'a pas fait l'objet d'une approbation expresse par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région.

La partie demanderesse fait cependant valoir que le Ministre n'aurait eu aucune objection à l'exécution du projet alors qu'en approuvant les PAP, il aurait également approuvé la convention d'échange sous-jacente.

Le seul fait pour le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région d'approuver le PAP concernant le projet à réaliser en date du 6 janvier 2012, respectivement en date du 30 juin 2016, n'implique cependant pas automatiquement approbation de la Convention du 19 mai 2010, alors qu'il ne résulte d'aucun élément que le Ministre ait connu tous les

termes et conditions de la convention du 19 mai 2010, de sorte qu'il n'a pas non plus pu les approuver valablement. Par ailleurs, aucune référence à cette convention n'est faite dans le cadre de l'approbation du PAP par le Ministre.

Il est encore constant qu'aucune garantie d'achèvement ni aucune garantie de paiement n'a été obtenue par la partie demanderesse.

La partie demanderesse fait cependant valoir qu'il ne s'agirait pas d'une condition suspensive mais d'une condition légale à la passation de l'acte notarié visant toute vente en état futur d'achèvement qui aurait été remplie dès la passation de l'acte.

La convention du 19 mai 2010 prévoit expressément que les parties ont voulu faire de l'octroi de la garantie bancaire une condition suspensive, de sorte que l'argument de la partie demanderesse tombe à faux.

Cette condition n'a donc pas été remplie.

Il résulte d'un récépissé du Secrétaire communal que le cadastre vertical approuvé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie a été remis à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE en date du 29 juin 2017.

Il faut donc retenir que cette condition a été remplie.

Il résulte de ce qui précède que, lors de la résolution du contrat, plusieurs conditions suspensives n'avaient pas été réalisées.

Il y a lieu de relever que les parties n'ont prévu aucun temps fixe pour la réalisation de ces conditions.

L'article 1176 du Code civil prévoit que « (...) *s'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas* ».

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie (Cour 1<sup>er</sup> avril 2009, Pas. 34, p. 526).

Par le passé, la jurisprudence française a parfois admis que les juges du fond pouvaient rechercher l'existence d'un délai tacitement convenu ou encore déterminer si un certain retard dans la réalisation d'une condition pouvait faire supposer sa défaillance. La Cour

de cassation a néanmoins plus récemment appliqué de façon stricte l'article 1176 du Code civil et dénié aux juges du fond la possibilité de se référer à la volonté présumée des parties.

Ainsi dans un arrêt du 4 mai 2000, la Cour a cassé, pour violation de l'article 1176 du Code civil, un arrêt qui avait considéré une condition défaillie à l'expiration d'un délai raisonnable, en retenant « *qu'en statuant ainsi, sans préciser si les parties avaient fixé un terme pour la réalisation de la condition ou s'il était devenu certain que la réalisation de la condition était impossible, la cour d'appel a violé le texte susvisé* » (Cass. 3e civ. 4 mai 2000, Bull. civ. III. N° 99, p.66).

Une décision de la Cour d'appel luxembourgeoise du 16 octobre 2002 approuve ce courant jurisprudentiel en retenant qu'« *après un certain flottement, la position de la jurisprudence française, à laquelle la Cour se rallie, est fermement établie en ce sens que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel et que le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie. L'écoulement d'un délai assez long avant la réalisation de la condition suspensive n'est plus assimilé à une défaillance de celle-ci. Le strict respect de la loi l'emporte désormais sur le pouvoir d'appréciation des juges du fond.* » (Cour 16 octobre 2002, n°26055 du rôle).

Il résulte de ce qui précède que, pour justifier légalement sa décision au regard des dispositions de l'article 1176, le juge qui retient que les parties à un contrat contenant une condition suspensive stipulée sans terme fixe, ont entendu que celle-ci se réalise endéans un certain délai et qu'elle est défaillie si, au terme du délai, l'évènement ne s'est pas produit, devra constater en outre qu'il est devenu certain qu'elle ne se produira plus.

La même constatation doit être faite pour une application correcte de l'article 1178 du Code civil, lorsque le juge retient qu'une condition suspensive stipulée sans terme fixe et défaillie par la faute du débiteur après l'écoulement d'un certain délai et qu'elle est dès lors réputée accomplie. Le juge devra d'abord relever qu'il était devenu certain que la condition suspensive stipulée sans terme fixe ne s'accomplirait plus et serait définitivement défaillie par le comportement fautif du débiteur obligé.

Ce n'est qu'une fois cette constatation quant à la certitude du non-accomplissement de la condition suspensive que le juge pourra, le cas échéant, constater que le débiteur a failli dans son obligation de diligence normale dans l'accomplissement de la condition suspensive lui incombant.

Le principe de prohibition des engagements perpétuels ne s'applique pas aux contrats instantanés soumis à des conditions suspensives, même si aucun délai n'est prévu pour la réalisation de ces conditions.

Il est acquis que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation qui en est affectée un caractère perpétuel et que le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juin 1991, n° 90-11.295 : JurisData n° 1991-001561 ; Bull. civ. I, n° 180 ; D. 1992, p. 170, note M.-O. Gain ; D. 1992, somm. p. 267, obs. E. Fortis ; Defrénois 1992, art. 35212, n° 16, p. 322, obs. J.-L. Aubert ; RTD civ. 1991, p. 738, obs. J. Mestre).

En l'espèce, la convention du 19 mai 2010 n'a pas prévu de terme pour la réalisation des conditions. Les parties n'allèguent pas non plus qu'un délai pour la réalisation des conditions a été convenu de manière tacite entre les parties ni quel aurait été le délai ainsi convenu.

Les parties ne soutiennent pas non plus que les conditions suspensives ne pouvaient plus s'accomplir utilement plus de 7 années après signature de la convention.

Il faut partant admettre qu'il n'était pas certain que la réalisation des conditions était devenue impossible en date du 24 janvier 2018, jour de la rupture unilatérale du contrat par la partie défenderesse.

Dans la mesure où plusieurs conditions suspensives n'ont pas été réalisées, l'échange entre les parties n'est pas devenu ferme et définitif.

Lors de la rupture unilatérale de la convention par la partie défenderesse, la convention se trouvait donc toujours sous conditions.

La partie défenderesse ne se fonde pas sur les dispositions de l'article 1178 du Code civil et ne fait pas valoir que la société SOCIETE1.) a empêché l'accomplissement des conditions.

Au vu des principes cités ci-avant, il appartient à l'auteur de la rupture unilatérale d'un contrat de rapporter la preuve d'un manquement grave dans le chef de son cocontractant.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir refusé et repoussé le passage par-devant le notaire pour la signature de l'acte authentique. Elle aurait perdu toute visibilité quant à la possibilité de voir



construire un jour cette résidence pour personnes âgées. Elle aurait ainsi perdu toute confiance en son cocontractant.

Or, dans la mesure où les conditions suspensives n'ont pas encore été réalisées et qu'aucun délai pour la passation de l'acte notarié n'a été convenu entre les parties, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir procédé à la signature de l'acte notarié jusqu'en janvier 2018.

En ce qui concerne la cession du projet annoncée par la société SOCIETE1.) en 2014, il y a lieu de relever que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE ne s'y est jamais opposée. Il s'y ajoute qu'en 2017, les autorisations de construire, de raccord à la canalisation et d'échafaudage ont été accordées à la société SOCIETE1.) et non à une autre personne tierce, de sorte qu'il n'est pas certain, à défaut de précisions fournies par les parties, si le projet a réellement été cédé ou non. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE n'explique pas non plus dans quelle mesure cette cession du projet aurait constitué une cause de résolution du contrat d'échange.

En tout état de cause, l'existence d'un manquement grave de la société SOCIETE1.) laisse d'être établie.

Il faut donc retenir que la résolution unilatérale du contrat en date du 24 janvier 2018 était fautive.

La demande reconventionnelle de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE tendant à voir dire valable la rupture unilatérale du contrat intervenue le 24 janvier 2018 de même que la demande tendant à voir prononcer la résiliation sinon la résolution judiciaire de la convention pour manquement grave de la société SOCIETE1.) sont à dire non fondées.

Quant au dommage, il y a lieu de relever que la partie demanderesse fait état d'une perte du bénéfice qu'elle aurait pu escompter, évaluée à 4.000.000 euros.

La partie demanderesse ne verse cependant aucune pièce à ce sujet. Elle sollicite l'instauration d'une expertise.

L'article 351 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'une mesure d'instruction ne peut, en aucun cas, être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. L'expertise n'a pas de fonction probatoire autonome, elle a un caractère subsidiaire et ne saurait être destinée à suppléer à la carence d'un des plaideurs dans l'administration de la preuve. Pour qu'une expertise puisse être ordonnée,

il faut que le bien-fondé de la revendication de la partie concernée transparaisse au moins en apparence des éléments de conviction apportés par elle et la partie demanderesse doit avoir fait diligence pour rassembler des éléments de preuve, sans avoir été couronnée de succès dans cette démarche.

Dans la mesure où la partie demanderesse ne fournit aucune précision par rapport à sa prétendue perte de bénéfice escompté, il y a lieu de rejeter la demande en instauration d'une expertise judiciaire.

Faute d'avoir établi un préjudice réel et certain, la demande de la société SOCIETE1.) est à dire non fondée.

- Les demandes accessoires

La société SOCIETE1.) demande l'allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil.

Aucune pièce n'est cependant fournie à ce sujet, de sorte que la demande est à dire non fondée.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontrant l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de partager les frais et dépens entre les parties à parts égales.

### **Par ces motifs**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit les demandes non fondées,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE DIFFERDANGE, chacune à concurrence de la moitié, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, qui la demande pour la part qui le concerne, affirmant en avoir fait l'avance.