

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00263 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-neuf novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-06520 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 12 septembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée F & F LEGAL SARL, établie à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230842, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture précitée et par bulletin du 30 octobre 2023 de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 15 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 15 novembre 2023.

Faits

En date du 14 juillet 2020, un document intitulé « compromis de vente » a été signé entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'un côté et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.) de l'autre côté.

Le compromis de vente contient plusieurs clauses suspensives.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 février 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont, par l'intermédiaire de leur mandataire, informé la société SOCIETE1.) que le document signé en date du 14 juillet 2020 entre parties est à considérer comme nul et non avenü et qu'elles sont partant libres de disposer du bien, faisant l'objet du compromis de vente, comme bon leur semble.

Par courrier du 30 mars 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) conteste l'affirmation adverse et estime que les parties sont toujours liées par le compromis de vente du 14 juillet 2020. Il déclare que sa mandante renonce aux conditions suspensives stipulées dans le prédit compromis de vente de sorte que la vente est parfaite. Il invite les parties adverses à se présenter auprès du notaire en vue de la passation de l'acte de vente notarié.

Procédure

Par exploit d'huissier du 12 septembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens

A l'appui de son assignation, **PERSONNE1.)** demande à voir prononcer l'annulation du document intitulé « compromis de vente » signé en date du 14 juillet 2020 et à voir dire que le prédit document est à considérer comme nul et non avenu.

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) invoque l'erreur sur la personne du cocontractant. Le compromis de vente serait un contrat intuitu personae, de sorte que le contrat ne peut être cédé par les parties à un tiers quelles que soient ses compétences. En l'espèce, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient été désignées comme « le Vendeur » tandis que la société SOCIETE1.) aurait été désignée comme « l'Acheteur ».

Or, aux termes de l'article 2 du contrat signé entre parties, il aurait été fait référence à une vente du « Vendeur » à « chaque futur acquéreur d'une quotité de terrain correspondante aux millièmes du cadastre vertical à obtenir ».

Ce seraient ces « futurs acquéreurs » qui devraient payer le prix de vente et ces « futurs acquéreurs » auxquels il est fait référence ne seraient indubitablement pas la société SOCIETE1.).

A l'appui de sa demande en annulation, PERSONNE1.) soulève encore l'absence d'accord sur le prix et sur la chose.

Aux termes du prétendu compromis de vente, il serait fait référence à la fois à:

- un bien : place occupée bâtiment à habitation ; adresse : ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) ;
- deux parcelles de terrain « inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), lieu-dit : ADRESSE6.), sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) ;
- un terrain (au singulier) qui est complètement en zone à bâtir. La valeur du terrain (au singulier) (...).

Ainsi, il serait tantôt fait mention de plusieurs parcelles de terrain, tantôt il serait fait référence à un seul terrain, sinon à une place occupée bâtiment à habitation.

Face à ces imprécisions, on ne saurait parler d'un objet certain.

Les stipulations contractuelles ne suffiraient pas à l'exigence de l'article 1591 du Code civil en ce qui concerne le prix déterminé ou déterminable.

Aucun prix unitaire ne serait indiqué en ce qui concerne les différentes quotités de terrain. La détermination du prix aurait par ailleurs nécessité le concours de l'administration chargée de la délivrance des autorisations de construire.

La société SOCIETE1.) aurait été libre de saisir la prédite administration ou pas, de sorte que la détermination du prix a été laissé à la discrétion de la défenderesse.

Le prix non certain équivaldrait à l'absence de prix de sorte que la vente est à considérer comme nulle.

Aux termes du contrat conclu entre parties, aucun délai préfixe n'aurait été fixé en ce qui concerne l'exécution des démarches auprès des administrations compétentes aux fins d'obtenir les autorisations ainsi que le délai endéans lequel celles-ci devront être obtenues.

Or, il serait de jurisprudence constante que les contrats conclus sans détermination de durée supposent le pouvoir de s'en dégager unilatéralement. A défaut, il s'agirait d'un engagement perpétuel qui est prohibé.

PERSONNE1.) conteste la demande adverse en remboursement des frais d'architecte au motif que les conditions pour engager sa responsabilité ne sont pas remplies en l'espèce.

Elle conteste encore sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) soulève in *limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation au motif que l'action en annulation du compromis de vente aurait dû être introduite par les trois signataires du compromis de vente et non par PERSONNE1.) seule.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) conclut à la validité du compromis de vente signé en date du 14 juillet 2020 entre parties.

Concernant l'erreur sur la personne, le compromis de vente énoncerait clairement en sa première page que la partie demanderesse, ensemble avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont à considérer comme « Vendeur » et que la société SOCIETE1.) est annoncée comme « Acheteur ».

L'objet serait également clairement défini. Les deux parcelles vendues n°NUMERO2.) et NUMERO3.) seraient annoncées dans l'article 1 du compromis. Ces deux parcelles figureraient sous l'adresse commune « ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) » et seraient construites par un bâtiment implanté sur les deux parcelles. Aucune confusion quant à l'objet n'existerait partant.

Le prix de vente de 1.600.000 EUR serait également clairement indiqué dans le compromis de vente. L'absence de ventilation par parcelle n'impacterait pas la validité du contrat alors qu'il s'agirait d'une disposition inhérente aux modalités de paiement et non au prix lui-même.

Les modalités de paiement seraient en effet plus compliquées dans la mesure où la partie venderesse lui aurait accordé une sorte de crédit-vendeur. Ainsi, une fois le projet immobilier autorisé par la commune, la partie venderesse lui aurait cédé les deux parcelles pour le prix de 1.600.000 EUR. Le paiement du prix serait cependant intervenu dans un stade ultérieur. En effet, elle aurait commercialisé les futurs lots de son projet par le biais de vente en état futur d'achèvement. Lors de chaque vente en état futur d'achèvement signée avec les futurs acquéreurs des lots, une quote-part terrain aurait été payée par ces derniers à la société SOCIETE1.) par virement sur le compte du notaire instrumentant. Ces quotes-parts terrain auraient été payées par le notaire instrumentant directement à la partie venderesse et ce à hauteur du prix de 1.600.000 EUR. Ces modalités auraient été discutées avec la partie venderesse et acceptées par cette dernière.

Même si les modalités n'avaient pas été claires au moment de la signature du compromis de vente, le prix de 1.600.000 EUR aurait été clairement indiqué.

Contrairement aux affirmations adverses, les engagements à durée indéterminée seraient licites mais devraient pouvoir être résiliés moyennant un préavis raisonnable.

La vente des parcelles aurait été signée sous la condition suspensive de l'obtention des autorisations de morcellement, de démolition et de construction. Les travaux concernant la planification du projet immobilier auraient déjà été très avancés et la partie demanderesse aurait toujours été tenue au courant des derniers avancements. Une procuration pour le morcellement aurait été adressée à la partie adverse mais n'aurait pas été signée par cette dernière mais elle aurait mandaté son conseil juridique pour invoquer de prétendues nullités. Les plans du 4 février 2022 auraient été prêts à être introduits à la commune pour l'obtention d'une autorisation de vente.

Si jamais la partie demanderesse avait considéré que la réalisation des conditions suspensives prenait trop de temps, il lui aurait incombé de mettre son cocontractant en demeure et suite à un délai raisonnable, elle aurait dû résilier le compromis de vente.

La société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel à voir constater la vente des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.). Elle aurait, par son courrier du 30 mars 2022, valablement renoncé aux conditions suspensives de sorte que la vente était parfaite à partir de cette date. Il conviendrait en conséquence de constater par jugement la vente comme parfaite et de fixer les modalités de paiement telles que prévues dans le compromis de vente. Elle demande la transcription du jugement au registre des hypothèques.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) demande le remboursement des frais encourus. Elle aurait en effet été, tout au cours de la procédure, de bonne foi et aurait mandaté un

architecte pour dessiner les plans. De ce chef, elle aurait déboursé le montant de 52.650 EUR, montant au paiement duquel elle demande la condamnation de PERSONNE1.).

Elle sollicite encore sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

1. Demande principale

- *Quant à la recevabilité de la demande*

Le contrat du 14 juillet 2020, en nullité duquel agit actuellement PERSONNE1.), a été signé par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et elle-même d'un côté et par la société SOCIETE1.) de l'autre côté.

Le bien qui est désigné dans le prèdit contrat appartenait à l'époque de la signature en indivision à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

En vertu d'un partage successoral du 30 juin 2022, PERSONNE1.) s'est vue attribuer le prèdit bien et en est devenue la propriétaire exclusive.

Ainsi, l'action en annulation du prèdit contrat appartient depuis cette date à PERSONNE1.) en sa qualité de propriétaire du bien litigieux, de sorte que la demande introduite par elle seule est à déclarer recevable.

- *Quant à la nullité du contrat*

PERSONNE1.) conclut à la nullité du contrat du 14 juillet 2020 pour erreur sur la personne du cocontractant.

Aux termes de l'article 1110 alinéa 2 du Code civil, l'erreur n'est point une cause de nullité lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) figure clairement comme acheteur du bien dans le compromis de vente et est ainsi la cocontractante de la demanderesse.

Si dans le cadre de l'article 2 du compromis de vente, qui traite des modalités de paiement, il est fait référence aux « futurs acquéreurs », cette expression est utilisée dans le contexte de la détermination de la valeur des différentes quotités de terrain suite au morcellement qui devait intervenir pour aboutir au prix final de 1.600.000 EUR.

PERSONNE1.) ne prouve ainsi pas qu'il y a eu erreur en ce qui concerne la personne de son cocontractant.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu à annulation du contrat en raison d'une prétendue erreur sur la personne.

PERSONNE1.) agit encore en annulation du compromis de vente pour absence d'accord sur le prix et sur la chose.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil : « Elle [la vente] est parfaite entre 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 ».

En vertu du principe érigé par l'article 1583 du Code civil, il y a lieu de vérifier l'accord de volontés des parties sur l'objet et sur le prix.

Concernant l'objet, le compromis de vente du 14 juillet 2020 stipule en son article 1 ce qui suit :

« Le Vendeur déclare vendre sous la garantie ordinaire de droit, libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes et toutes dépendances, dans l'état actuel bien connu de l'Acheteur, qui accepte l'objet suivant :

Bien : place occupée bâtiment à habitation

Adresse : ADRESSE3.), L-ADRESSE4.)

Inscrit au cadastre :

Commune : ADRESSE5.)

Section : A de ADRESSE5.)

N° cadastral : NUMERO2.)

Lieu-dit : ADRESSE6.)

Contenance : 1ar 15ca

Commune : ADRESSE5.)

Section : A de ADRESSE5.)

N° cadastral : NUMERO3.)

Lieu-dit : ADRESSE6.)

Contenance : 13ar 00ca »

Il résulte de cette formulation que le contrat porte sur deux parcelles dont les numéros cadastraux sont indiqués, parcelles se trouvant à l'adresse indiquée et sur lesquelles est implanté un bâtiment à habitation.

Aucune confusion quant à l'objet n'étant établie, il n'y a pas lieu d'annuler le contrat pour défaut d'accord sur l'objet.

PERSONNE1.) invoque encore une absence de prix déterminé ou déterminable.

Aux termes de l'article 1591 du Code civil, le prix de vente doit être déterminé et désigné par les parties.

Si le prix d'une vente doit être déterminé et désigné par les parties, il n'est pas nécessaire que le montant en soit fixé, dans le principe, d'une manière absolue. Il suffit, pour la formation de la vente, que le prix puisse être déterminé, en vertu des clauses du contrat, par voie de relation avec des éléments qui ne dépendent plus de la volonté, ni de l'une ni de l'autre des parties (F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, Les obligations, 5e éd., Dalloz, numéro 275 ; Cass. com., 4 nov. 1952 : Gaz. Pal. 1953, 1, p. 84 ; RTD civ. 1953, p. 34).

En l'espèce, l'article 2 du compromis de vente dispose :

« Le Vendeur et le Promoteur s'accordent comme suit :

Le terrain est complètement en zone à bâtir. La valeur du terrain s'exprime par une vente du « Vendeur » à chaque futur acquéreur d'une quotité de terrain correspondante aux millièmes du cadastre vertical à obtenir. Ensemble des quotités représente **1.600.000 € (Un million six cent mil euros)** (...). »

Le prix total pour l'ensemble du terrain figure ainsi clairement dans le compromis de vente et le prix de chaque quotité de terrain peut être déterminé en vertu des stipulations contractuelles à savoir en vertu des millièmes composant chaque quotité.

Le contrat n'encourt partant pas l'annulation pour absence de prix déterminé ou déterminable.

PERSONNE1.) invoque finalement la nullité du contrat pour constituer, à défaut de stipulation de délai préfixe (que ce soit tant en ce qui concerne l'exécution des démarches auprès des administrations compétentes aux fins d'obtenir les autorisations ainsi que le délai endéans lequel celles-ci devront être obtenues que concernant la durée du compromis de vente), un engagement perpétuel prohibé par la loi.

Fondamentalement, les parties sont libres de déterminer la durée du contrat. Cela constitue une des facettes de la liberté contractuelle, consacrée par le Code civil. Les parties sont donc en principe libres de choisir entre un contrat à durée indéterminée et un contrat à durée déterminée.

De manière générale, un contrat conclu à durée indéterminée est toujours résiliable moyennant préavis et l'absence de stipulation de durée n'a pas pour sanction la nullité du contrat.

PERSONNE1.) est partant également à débouter de sa demande sur cette base.

2. Demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle est recevable pour avoir été introduite dans les délai et forme de la loi.

La société SOCIETE1.) demande à voir dire que la vente des parcelles cadastrales n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.) est parfaite depuis le 30 mars 2022 au motif qu'elle a, à cette date, renoncé aux conditions suspensives stipulées en sa faveur.

PERSONNE1.) n'a pas pris position par rapport à cette demande.

Sous l'article 3 du compromis de vente, les trois conditions suspensives suivantes ont été stipulées :

«

- Obtention des autorisations de morcellement
- Autorisations de démolition
- Obtention des autorisations de bâtir pour la construction d'une résidence plurifamiliale ».

Il est admis qu'afin que la renonciation à une condition suspensive soit de quelque effet, il faut qu'elle soit valable et qu'elle intervienne en temps utile.

Ainsi, il est de jurisprudence constante qu'une partie ne peut valablement renoncer à une condition suspensive que pour autant qu'elle a été stipulée dans son intérêt exclusif.

Les trois conditions suspensives ont été stipulées dans l'intérêt de la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle peut en principe y renoncer.

Il faut cependant en outre que la renonciation intervienne en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration du terme fixé par les parties, soit expressément, soit tacitement, pour l'accomplissement des conditions suspensives.

Le compromis de vente ne prévoit aucune date limite pour la réalisation des conditions y stipulées.

L'absence de terme à la réalisation des conditions n'impose pas *ipso facto* de maintenir le contrat pendant une durée illimitée.

La jurisprudence reconnaît l'existence d'un terme implicite, en considérant que les parties ne peuvent demeurer liées indéfiniment et que, selon leur intention, elles ont dû admettre que les conditions devaient se réaliser dans un délai normal et suffisant, au-delà duquel la réalisation des conditions doit être considérée comme impossible (Cass. 1re civ., 9 janv. 1963 : Bull. civ. 1963, I, n° 24. – CA Montpellier, 23 juin 1948 : D. 1948, p. 543. – CA Amiens, 1re ch., 30 janv. 1957 : D. 1957, somm. p. 137. – J.-J. Taisne, op. cit., t. II, n° 416). Dans ce dernier cas, la jurisprudence déclare caduc le contrat après expiration de ce terme implicite (Cass. 3e civ., 3 févr. 1982, n° 80-15.794 : Bull. civ. 1982, III, n° 37 ; D. 1982, inf. rap. p. 532, note Ch. Larroumet ; RTD civ. 1983, p. 132, obs. F. Chabas).

Au-delà de ce délai normal et suffisant, aussi dit délai raisonnable, la partie, bénéficiaire des clauses suspensives, ne peut plus y renoncer alors qu'elles sont considérées comme impossibles.

Pour apprécier si une renonciation pouvait valablement intervenir, il y a lieu de déterminer ce délai raisonnable endéans lequel la réalisation des conditions suspensives devait intervenir.

A défaut pour la partie demanderesse d'avoir pris position par rapport à la demande de la société SOCIETE1.) à voir dire que la vente est parfaite entre parties et dans la mesure où il ne résulte pas des éléments produits quelles démarches concrètes ont été entreprises par la société SOCIETE1.) entre la signature du compromis de vente du 14 juillet 2020 et le 30 mars 2022, date où elle a déclaré renoncer aux conditions suspensives, le tribunal ne dispose pas des éléments nécessaires afin d'apprécier le caractère raisonnable dudit délai.

Il y a partant lieu, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, de révoquer l'ordonnance de clôture, de rouvrir les débats et d'inviter les parties à prendre position par rapport à la demande de la société SOCIETE1.) et notamment la question du délai raisonnable endéans lequel les conditions suspensives devaient se réaliser.

En attendant, il y a lieu de réserver les autres demandes des parties ainsi que les frais.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demande principale et reconventionnelle en la forme,

les déclare recevables,

déclare la demande principale en annulation du compromis de vente du 14 juillet 2020 basée sur l'erreur sur la personne du cocontractant, sur l'absence d'objet et de prix déterminé ou déterminable et l'engagement perpétuel non fondée et en déboute,

révoque l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2023 pour le surplus et invite les parties à prendre des conclusions actuelles et complètes (de synthèse) par rapport à la demande de la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL et notamment la question du délai raisonnable endéans lequel les conditions suspensives devaient se réaliser,

réserve le surplus.