

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00280 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, treize décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-05237 du rôle

Composition:

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

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants ou le conseil de gérance actuellement en fonction, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sou le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 5 mai 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Claude BLESER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 24 mai 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au mercredi, 25 octobre 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 25 octobre 2023.

Faits :

PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) est propriétaire d'un terrain situé à Christnach au lieu-dit « ADRESSE4.) ».

Dans l'objectif de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, l'administration communale de Waldbillig avait fait élaborer un « schéma directeur » pour ce terrain en septembre 2015 et le bureau d'études SOCIETE2.) SARL avait établi pour le compte de PERSONNE1.) un « rapport justificatif » en juin 2019, ainsi que sa « partie écrite ».

Par courrier du 18 novembre 2019 faisant suite à une « demande d'entrée en procédure PAP NQ » du 8 juillet 2019, la Bourgmestre de la commune de Waldbillig avait informé PERSONNE1.) que son projet de plan d'aménagement particulier a été avisé tout en relevant certains points à remanier, respectivement à compléter.

Le 19 novembre 2019, un contrat intitulé « Compromis de vente » a été signé entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.) aux termes duquel PERSONNE1.) vend à cette dernière « Le terrain d'une contenance total de 30a 52ca inscrite au cadastre sous le n° NUMERO2.)

lieu-dit : ADRESSE5.), section C de Christnach de la commune de Waldbillig et dont la nature est 'place' » et ce « sous la garantie légale, en pleine et irrévocable propriété, et libre de toutes dettes, charges, hypothèques, privilèges et droits de résolution ».

Ce compromis est soumis à des « conditions suspensives » y énumérées *sub a) à d)* et renseigne un prix de vente de 1.500.000 EUR.

En séance publique du 23 septembre 2020, le collège échevinal de la commune de Waldbillig a adopté le plan d'aménagement particulier concernant lesdits fonds situés à Christnach au lieu-dit « ADRESSE4.) » (ci-après le PAP) tout en y apportant des modifications et en exigeant une indemnité compensatoire pour terrains non cédés au montant de 25.000 EUR par are.

Cette délibération du conseil communal a été approuvée par la Ministre de l'Intérieur conformément à son courrier adressé le 16 novembre 2020 à la Bourgmestre de la commune de Waldbillig.

Le 1^{er} décembre 2020, le collège échevinal de la commune de Waldbillig a adressé à PERSONNE1.), en vue de sa signature, un projet de convention « dans l'intérêt de la réalisation d'un plan d'aménagement particulier concernant les fonds (...) au lieu-dit ADRESSE4.)' (...) présenté par SOCIETE2.) s.à.r.l. pour le compte de Monsieur PERSONNE1.) ». Cette convention stipule notamment que : « 1. Tous les frais seront à la charge exclusive du lotisseur (...) 4. La compensation des cinq arbres qui seront abattus se fera par la plantation de neuf arbres (...) 10. Une fosse étanche collective provisoire sans trop-plein est à prévoir pour le traitement des eaux usées d'après la demande de l'administration de la gestion de l'eau et sera nécessaire jusqu'à la construction du bassin d'orage avec la nouvelle station d'épuration biologique à Christnach. 11. La fosse étanche collective provisoire sera construite sur le lot 4 (...) [qui reste inconstructible jusqu'à l'enlèvement de la fosse collective (...) 15. Aucun permis de construire ne sera délivré avant l'achèvement intégral de toutes les infrastructures prévues dans le projet d'exécution du PAP (...) 25. Le lotisseur s'engage à payer à la recette communale de Waldbillig une indemnité compensatoire pour terrains non cédés d'une surface de 7,80 ares (...) au prix de 25.000€/are (...) Le lotisseur s'engage dès lors à verser la somme de 195.000€ (7,80 ares à 25.000 euros (...) 32. Au cas où le propriétaire céderait ses droits de propriété avec les droits découlant de la présente convention, il s'oblige à imposer au cessionnaire-acquéreur toutes les obligations à sa charge découlant de la présente convention (...). »

PERSONNE1.) a transmis ce projet de convention à la société SOCIETE1.) par courriel du 2 décembre 2020.

Le 1^{er} février 2021, la société SOCIETE1.) a élaboré un document intitulé « Avenant au compromis de vente ».

Ni le projet de convention de l'administration communale de Waldbillig, ni le projet d'avenant de la société SOCIETE1.) n'ont été signés.

Par courrier d'avocat du 2 mars 2021, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) qu'il ne signera pas cet avenant et l'a invité à lui remettre endéans un délai de quinze jours l'accord de financement stipulé selon lui dans le compromis de vente du 19 novembre 2019 à titre de condition suspensive.

Par courrier d'avocat du 16 mars 2021, la société SOCIETE1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de lui faire parvenir la convention signée avec la commune au motif notamment qu'à défaut de signature, et notamment de prise en charge des frais y renseignés, le PAP ne peut pas être considéré comme définitif.

Ce courrier a été contesté par lettre d'avocat du 24 mars 2021 aux termes de laquelle PERSONNE1.) considère que le projet de convention élaboré par la commune le 1^{er} décembre 2020 est à signer par le « lotisseur » de la parcelle faisant l'objet du compromis, ce qu'il conteste être, et par le biais de laquelle il a mis la société SOCIETE1.) en demeure de lui faire parvenir endéans un ultime délai de huit jours la preuve écrite de l'accord de financement de la vente projetée.

S'en est suivi un échange de courriers de contestations respectives émanant des avocats de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) datés des 31 mars 2021 et 12 avril 2021.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 5 mai 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Prétentions et moyens des parties :

Aux termes de son assignation introductive d'instance du 5 mai 2021, la **société SOCIETE1.)** demande au tribunal de :

- dire que PERSONNE1.) a l'obligation de supporter les coûts découlant de la convention à signer avec l'administration communale de Waldbillig et les évaluer à 500.000 EUR, sinon désigner un expert aux fins de leur évaluation (sur base des points 4, 9 à 13, 25 à 26 de la convention) ;
- dire que le prix de la parcelle de 30a 52ca inscrite au cadastre sous le n° NUMERO2.) est de 1.000.000 EUR, sinon désigner un expert pour dire que le prix de vente équivaut à la différence entre le montant de 1.500.000 EUR et le montant des coûts découlant de cette convention ;
- principalement, dire que la société SOCIETE1.) est devenue propriétaire de cette parcelle et condamner PERSONNE1.) à comparaître (endéans le mois du jour où le jugement aura acquis force de chose jugée) en l'étude du notaire Carlo WERSANDT pour signer l'acte authentique pour le prix de 1.000.000 EUR (ou le prix à déterminer par jugement), à défaut de comparution, dire que le jugement à

intervenir tient lieu d'acte authentique de vente, ordonner sa transcription et dire que moyennant contresignature du prix de vente, le conservateur des hypothèques est « dispensé de prendre inscription d'office » ;

- subsidiairement, pour le cas où l'acquisition de ladite parcelle par la société SOCIETE1.) serait devenue matériellement impossible, condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages-intérêts de 150.000 EUR, sous réserve d'augmentation, « pour inexécution de son obligation contractuelle » ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- le condamner aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle se réserve le droit de demander des dommages-intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour frais d'avocats et d'experts.

Suivant ses conclusions récapitulatives du 3 mai 2023, la société SOCIETE1.) demande également :

- en premier ordre de subsidiarité, pour le cas où la vente devait être actée pour le prix de 1.5000 EUR, de condamner PERSONNE1.) à fournir (pour le jour de la passation de l'acte notarié) une « garantie bancaire automne à première demande » pour le montant des coûts à évaluer par le tribunal résultant de la convention à signer avec la commune de Waldbillig et qu'à défaut de présentation de cette garantie, de dire que ledit montant est à retenir sur le prix de vente ;
- en deuxième ordre de subsidiarité, de dire que « la condition suspensive sous le point a) du compromis de vente n'est pas remplie » et que « le comportement fautif de Monsieur PERSONNE1.) a conduit à ce constat » ;
- en troisième ordre de subsidiarité, pour le cas où l'acquisition de la parcelle serait matériellement impossible « ou en cas de résolution judiciaire du compromis de vente pour raison de non-réalisation de la condition suspensive de la défenderesse », de condamner PERSONNE1.) au paiement de dommages-intérêts de 150.000 EUR pour inexécution de son obligation contractuelle ;
- l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Elle conteste encore qu'il y ait des demandes nouvelles dans son chef.

Elle demande encore au tribunal de dire que les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) sont sans objet, sinon irrecevables, sinon non fondées.

Elle conclut encore à l'irrecevabilité sinon au rejet de l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.).

A l'appui sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) s'est engagé à lui vendre la parcelle litigieuse à condition qu'elle puisse y construire 5 maisons sur 5 lots à créer dans le cadre du PAP et que la parcelle soit « vendue libre de toutes dettes, charges, hypothèques, privilèges et droits de résolution ». Elle soutient que pour que le PAP puisse devenir « effectif », respectivement « définitif », PERSONNE1.) doit signer le

projet de convention qui lui a été soumis par l'administration communale de Waldbillig le 1^{er} décembre 2020 prévoyant certaines obligations « à charge du propriétaire », dont notamment celles énumérés sous les points 4, 9 à 13, 25 à 26, et en supporter les frais qui s'élèvent selon son évaluation à 500.000 EUR. Elle estime que les coûts liés aux obligations découlant de la convention de la commune sont à prendre en charge par la personne qui obtient le PAP de manière définitive et non par le lotisseur. Elle se prévaut également de l'article 36 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après également la loi de 2004) pour soutenir que la convention doit être signée par « l'initiateur du projet » qui est en l'occurrence PERSONNE1.). Elle fait valoir que si PERSONNE1.) ne devait pas prendre en charge ces frais, alors que tel était la commune intention des parties (au sens de l'article 1156 du Code civil), elle devra les supporter, de sorte qu'il y a lieu de déduire la somme de 500.000 EUR du prix de vente de 1.500.000 EUR fixé dans le compromis de vente au motif que PERSONNE1.) s'est engagé à lui vendre une parcelle « libre de toutes dettes, charges » et sur laquelle on peut construire 5 maisons.

Elle en conclut que PERSONNE1.) a donc l'obligation de lui délivrer la parcelle (article 1134 du Code civil) pour un prix s'élevant *in fine* à 1.000.000 EUR et qu'il est à condamner à exécuter cette obligation. Elle demande la « réduction du prix de vente » au motif qu'il y a lieu d'ajuster le prix de vente en raison du refus fautif de PERSONNE1.) de prendre en charge les charges dont il a connaissance depuis longue date et de signer la convention avec la commune.

Elle conteste que sa demande en réduction du prix de vente, respectivement relative à la nomination d'un expert pour déterminer la moins-value en raison des charges pesant sur la parcelle, soient des demandes nouvelles au motif qu'elles sont inhérentes à l'objet de la demande formulée dans l'assignation visant à voir obtenir la propriété de la parcelle en déduisant du prix de vente les charges que PERSONNE1.) aurait dû payer.

La société SOCIETE1.) souligne qu'elle n'avait pas obtenu la communication du rapport justificatif du PAP et de sa partie écrite avant l'introduction du présent litige. Tandis que PERSONNE1.) connaissait les contraintes du projet pour avoir été impliqué dans le processus de l'obtention d'un PAP pendant plus de dix ans, elle affirme n'avoir été informée de ces contraintes que par la communication du projet de convention de la commune (qui ne fait que reprendre les charges prévues dans le rapport justificatif établi par l'architecte de PERSONNE1.) le 25 juin 2019) après la signature du compromis. Elle fait valoir qu'il résulte notamment de cette convention que seulement 4 maisons peuvent être construites sur 4 lots au lieu des 5 promises (ce en attendant la réalisation du nouveau bassin d'orage et la construction de la nouvelle station d'épuration à Christnach) et que d'autres frais doivent être encore déboursés, de sorte qu'elle a proposé un avenant au compromis de vente à PERSONNE1.) qui a cependant refusé de le signer. Elle soutient que PERSONNE1.) savait qu'il n'était pas possible d'ériger immédiatement 5 maisons sur son terrain (alors que cette condition aurait dû être remplie le jour de la signature du compromis) au motif que la contrainte en relation avec la construction d'une fosse provisoire sur le lot n° 4 résulte du rapport justificatif du 25 juin 2019 (le plan directeur de 2015 ne contenant en revanche aucune information à ce sujet). Elle affirme

que contrairement à ce que prétend PERSONNE1.), un PAP ne bénéficie d'aucune publicité et qu'elle ne disposait pas de toute la documentation relative au PAP avant la signature du compromis. La société SOCIETE1.) fait encore valoir que puisque PERSONNE1.) « devait prendre en charge tout ce qui était en relation avec le PAP », elle n'avait pas besoin de s'enquérir davantage.

Elle estime que l'offre de preuve formulée par l'assigné au sujet de l'information reçue n'est pas pertinente et concluante, que les faits ne sont pas précis et qu'aucune attestation testimoniale n'est versée en cause susceptible de venir corroborer les faits offerts en preuve.

Elle conteste que la commune de Waldbillig ait émis un accord de principe pour la construction de 5 maisons. Elle souligne que le seul document existant est le PAP mais qu'il ne peut pas être exécuté tant que la convention entre PERSONNE1.) et la commune n'est pas signée. Elle se réfère aux articles 36 et 37 de la loi du 19 juillet 2004 pour soutenir que tant que la convention proposée par la commune n'est pas conclue, la Bourgmestre ne peut pas émettre d'autorisation de construire. Elle fait valoir que PERSONNE1.) est fautif en n'entreprenant pas les démarches nécessaires pour satisfaire à son obligation de délivrance d'une parcelle sur laquelle la construction de 5 maisons unifamiliales serait possible.

La société SOCIETE1.) en conclut que « ladite condition suspensive n'est pas remplie et cela en raison du comportement fautif de Monsieur PERSONNE1.) », respectivement parce que « le PAP n'est pas encore définitif » faute pour l'assigné de signer la convention avec la commune. A titre subsidiaire, elle demande que PERSONNE1.) soit condamné au paiement du montant de 150.000 EUR au titre de la clause pénale en raison du même comportement fautif.

La société SOCIETE1.) estime d'autre part que si « la partie PERSONNE1.) invoque la résolution du compromis de vente alors que la condition sous le point a) ne serait pas remplie, il faut réfuter cet argument » au motif que cette condition suspensive ne commence à jouer que si une autorisation de construire peut être demandée, mais qu'à cette fin il faut au préalable que la convention avec la commune soit signée. Elle affirme encore que « si la partie PERSONNE1.) invoquait cette condition de son point de vue, alors il faudrait conclure que telle condition devait être considérée comme purement potestative car le fait de pouvoir réaliser » cette condition dépendrait de la signature de la convention avec la commune. Elle conclut qu'en « raison de cette potestativité dans le chef de Monsieur PERSONNE1.), cette condition n'avait pu être signée que dans l'intérêt » de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a obtenu un accord de financement par une banque de la place en date du 12 avril 2021 conformément à ce qui a été confirmé par courrier officiel du 12 mai 2021 et que le compromis de vente ne précise pas à quelle hauteur ce financement doit être accordé. Elle précise que la différence entre le prix de vente et le montant accordé à titre de prêt aurait été financé avec des fonds propres. Elle

conteste devoir rapporter la preuve d'un nouveau financement récent par une banque au motif que le compromis ne prévoit pas une telle obligation à sa charge. Elle estime encore qu'en application de l'article 1178 du Code civil cité par l'assigné, la condition doit être considérée comme accomplie. Elle soutient également que la condition du financement est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, de sorte que ce dernier peut y renoncer à tout moment, ce qu'elle affirme avoir fait moyennant l'assignation en justice.

Pour le cas où elle devait se voir attribuer la parcelle pour le montant de 1.500.000 EUR et que PERSONNE1.) doive supporter les charges en relation avec le PAP d'un montant de 500.000 EUR, elle demande au tribunal d'ordonner la compensation entre ces deux montants, alternativement de dire que PERSONNE1.) est tenu d'émettre une garantie bancaire pour couvrir ces charges.

Quant aux demandes reconventionnelles, pour le cas où PERSONNE1.) n'aurait pas renoncé à sa demande en paiement du montant de 150.000 EUR au titre de la clause pénale, la société SOCIETE1.) estime qu'elle est irrecevable, sinon non fondée au motif qu'elle n'est pas formulée de façon suffisamment précise. Il estime que le demandeur par reconvention n'a pas précisé « à partir de quand le délai de trente jours commence à courir » et qu'une telle demande serait seulement susceptible d'aboutir si la société SOCIETE1.) refusait de signer l'acte authentique portant sur une parcelle sur laquelle on peut construire 5 maisons (PERSONNE1.) étant actuellement seulement en mesure de livrer une parcelle sur laquelle le lot n° 4 reste inconstructible).

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que la demande reconventionnelle en paiement de la clause pénale se heurte au fait que la condition suspensive relative à la constructibilité de 5 maisons dont PERSONNE1.) est débiteur n'est pas encore remplie faute pour lui de signer la convention avec la commune.

Elle conteste la demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire au motif qu'elle a renoncé à la condition du financement bancaire et que le comportement de PERSONNE1.) est fautif dans cette affaire.

PERSONNE1.) conclut à voir déclarer tous les chefs de la demande de la société SOCIETE1.) irrecevables, sinon non fondés.

Il conclut au rejet de la demande en institution d'une expertise au motif que cette demande n'est ni pertinente ni concluante.

Il conteste la demande visant à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire au motif que les conditions légales de l'article « 114 » du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

Il formule une demande reconventionnelle visant à voir :

- constater que la condition suspensive b) n'a pas été levée ;
- dire que le compromis de vente est principalement caduc, subsidiairement résolu ;

- en cas de résolution judiciaire, condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 150.000 EUR à titre d'indemnité forfaitaire conventionnelle, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil, à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Il formule une offre de preuve par audition de témoins.

Il demande enfin la condamnation de la partie demanderesse au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

Quant à la demande principale, PERSONNE1.) fait valoir que faute pour les parties d'être liées par un compromis de vente définitif, les demandes formulées par la société SOCIETE1.) sont irrecevables sinon non fondées.

Il soutient que seules les conditions suspensives a) et d) sont remplies, arguant que la société SOCIETE1.) a obtenu l'accord de principe de la commune de Waldbillig pour la réalisation de 5 maisons unifamiliales et qu'il a pour sa part pris en charge le paiement de l'intégralité des frais d'architectes et du bureau d'études pour la réalisation du PAP qui a été approuvé par la commune et le ministre. Il fait valoir que la seule condition suspensive à lever est celle incombant à la société SOCIETE1.), soit la condition b) relative à un accord de financement par une banque de la place. Il soutient que malgré mises en demeure, la société SOCIETE1.) ne prouve pas avoir obtenu un financement qui, selon lui, doit porter sur l'intégralité du prix de vente, soit sur la somme de 1.500.000 EUR. PERSONNE1.) conteste que les pièces communiquées par la société SOCIETE1.) seulement en cours de procédure prouvent que la condition soit accomplie au motif que seul un financement partiel pour le prix de vente a été sollicité, qu'il a été demandé postérieurement à sa mise en demeure du 2 mars 2021 et à l'assignation du 5 mai 2021, qu'en prenant en considération les frais accessoires à la vente, le financement requis s'élève en fait à 1.614.652 EUR, que la demanderesse ne prouve même pas qu'elle dispose de fonds propres suffisants pour financer le seul prix de vente, que le courriel de la SOCIETE3.) du 12 avril 2021 n'est qu'une offre indicative émise sous réserve de l'accord du comité des crédits et que la demande de prêt dont question dans le courrier de la SOCIETE3.) du 12 mai 2021 n'a pas été versée. Elle fait encore valoir qu'en raison notamment de l'augmentation des taux d'intérêts, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle dispose toujours d'un accord de financement au jour d'aujourd'hui.

Il estime également que faute pour la société SOCIETE1.) « d'établir que la condition suspensive relative à l'obtention du prêt a été levée, elle a ainsi empêché l'accomplissement de la condition en ne rapportant pas la preuve qu'elle a obtenu un prêt de 1.500.000.- €, augmenté des droits d'enregistrement, frais bancaires et frais de notaire ».

Au motif que cette condition suspensive a été stipulée dans l'intérêt des deux parties, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) ne peut pas y renoncer. Subsidiairement, à supposer qu'un accord de financement ait été obtenu en mai 2021, il estime que la renonciation effectuée par voie de conclusions du 12 juillet 2022 est tardive au motif que le délai de 30 jours pour passer l'acte authentique a expiré le 12 juin 2021.

Pour le cas où le tribunal devait estimer que la condition suspensive a) ne se serait pas réalisée, PERSONNE1.) fait valoir que « les parties ne seraient (...) plus tenues par le compromis de vente » et « que le compromis de vente doit être déclaré caduc ». A défaut de caducité, il demande la résolution judiciaire du compromis en raison du fait que l'acte authentique n'a pas été dressé dans les 30 jours de l'obtention du crédit bancaire, à supposer encore qu'un tel accord de financement soit établi.

Pour le cas où le tribunal devait estimer que la société SOCIETE1.) a levé la condition suspensive lui incombant, elle fait valoir que la vente devrait être actée devant un notaire endéans les 30 jours sans autres conditions que celles figurant dans le compromis de vente et pour le prix y convenu de 1.500.000 EUR.

Il demande encore l'application des articles 1178, 1179 et 1181 du Code civil.

Il conteste toute condition potestative.

Il précise qu'il ne voulait pas réaliser lui-même un projet de promotion immobilière sur son terrain mais qu'il voulait le vendre avec un PAP. Il soutient qu'il partait du principe que la société SOCIETE1.) allait, dans la suite de la conclusion du compromis de vente et dès la levée de la dernière condition suspensive, signer la convention avec la commune en sa qualité de futur lotisseur du terrain et conformément au PAP qui avait été autorisé. Il affirme qu'avant la signature du compromis de vente, les responsables de la société SOCIETE1.) avaient visité le terrain avec son propre fils en étant munis des plans dans leur version du 25 juin 2019, que lors d'une réunion elle avait projeté sur écran les détails de son projet sur base des plans qui avaient été remis par PERSONNE1.), que l'architecte chargé de l'élaboration du dossier PAP, lui avait remis tous les éléments, de sorte que la société SOCIETE1.) avait, contrairement à ce qu'elle affirme, connaissance des éléments du dossier PAP bien avant la présente procédure. Il souligne que les pièces du dossier PAP étaient également consultables à la commune de Waldbillig, qu'en tant que professionnelle de l'immobilier, la société SOCIETE1.) a dû consulter tant le PAP que le PAG (approuvé le 3 août 2016) avant de signer le compromis de vente et qu'en tout état de cause, rien ne l'empêchait de lui demander la production de toute pièce en relation avec le PAP.

PERSONNE1.) fait valoir que le compromis de vente ne prévoit pas d'obligation à sa charge de « supporter les frais, charges et coûts en relation avec les éventuelles obligations résultant d'un projet de convention à signer avec l'administration communale de Waldbillig ». Il soutient qu'une telle interprétation (qui doit se faire en conformité avec l'article 1161 du Code civil) serait contraire au contrat conclu entre parties, ce d'autant plus que le projet de convention de la commune (fait en application de ladite loi du 19

juillet 2004 et notamment de son article 36) est postérieur à la signature du compromis de vente. N'étant pas « lotisseur », il estime ne pas devoir signer la convention proposée par la commune. Il souligne que les conditions concernant la convention relative au PAP « nouveau quartier » sont prévues par l'article 36 de ladite loi de 2004 et que cette convention est obligatoire pour permettre au bourgmestre d'émettre une autorisation de construire. Il estime que seul le futur lotisseur, à savoir la société SOCIETE1.) devra supporter les charges résultant de la signature de cette convention alors qu'elle tirera des bénéfices de l'aménagement du terrain conformément au PAP et de la vente des terrains constructibles. Il affirme que les travaux d'infrastructure ne sont pas constitutifs de « charges » du terrain mais résultent seulement de l'exécution du PAP qui a été approuvé après la signature du compromis. Il soutient qu'on ne saurait lui ajouter des conditions qui n'étaient pas prévues par le compromis et qui sont à charge du lotisseur. Il affirme que la seule obligation à sa charge suivant le compromis en relation avec le PAP et celle de prendre en charge les frais d'architecte et de bureau d'étude, ce qu'il soutient avoir fait. Il souligne qu'au moment de signer le compromis, le terrain n'était pas grevé de dettes ou de charges. Il affirme encore qu'il n'aurait pas signé le compromis de vente si la société SOCIETE1.) avait voulu lui imposer des frais supplémentaires, raison pour laquelle il n'a pas signé l'avenant au compromis de vente qui lui a été soumis par la société SOCIETE1.).

Il soutient que cet avenant constitue en réalité un nouveau compromis de vente pour un autre prix et avec des conditions supplémentaires à sa charge.

Il conteste qu'il ne serait pas possible d'ériger 5 maisons sur le terrain au motif que la commune de Waldbillig a, conformément à ce qui est prévu par le compromis de vente, donné son accord de principe sur ce point. Il estime que la condition imposée par le projet de convention de la commune après la signature du compromis consistant en la réalisation provisoire d'une fosse collective sur le lot n° 4 ne le rend inconstructible que jusqu'à l'enlèvement de la fosse, respectivement seulement jusqu'à la fin des travaux d'infrastructure. Il réitère que les obligations légales découlant de ladite loi de 2004 s'appliquent uniquement au lotisseur. PERSONNE1.) conteste également s'être engagé à livrer une parcelle sur laquelle 5 maisons peuvent être construites au motif que le compromis de vente prévoit seulement un accord de principe à ce sujet.

PERSONNE1.) fait d'autre part valoir que le compromis de vente stipule une condition suspensive relative à l'obtention d'un accord de principe par l'administration communale de Waldbillig pour la réalisation de 5 maisons unifamiliales et que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de la réalisation de cette condition. Il fait en même temps valoir qu'eu égard à la partie graphique du plan d'ensemble, au PAP approuvé et au courriel adressé par la société SOCIETE1.) à la SOCIETE3.) le 12 avril 2021, la « condition suspensive sous a) est donc réalisée » (p. 20 des conclusions récapitulatives du 17 avril 2023).

Il fait valoir que la demande en réduction du prix de vente au montant de 1.000.000 EUR est constitutive d'une violation de l'article 1134 du Code civil, voire de l'article 1138 du Code civil.

Le principe et le *quantum* de la réduction du prix de vente ou de l'existence de charges à concurrence du montant de 500.000 EUR sont contestés.

Il soutient que la demande visant à voir déclarer par jugement une vente entre parties et celle relative à la production d'une garantie bancaire ne figurent pas dans l'assignation.

Quant à la demande subsidiaire en paiement de la clause pénale, PERSONNE1.) la conteste dans son principe et son *quantum* et fait valoir que la société SOCIETE1.) n'établit pas l'inexécution d'une obligation contractuelle dans son chef.

A l'appui de ses demandes reconventionnelles, PERSONNE1.) fait valoir que pour le cas où le compromis de vente devait être déclaré résolu pour cause de communication tardive d'un accord de financement (ne constituant en réalité qu'une déclaration d'intention), il demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale de 150.000 EUR. Il demande le paiement de dommages-intérêts sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil au motif que l'action en justice dirigée contre lui à un moment où la société SOCIETE1.) ne disposait pas d'un accord de financement est téméraire, abusive et vexatoire.

Appréciation :

1) Sur la demande principale

La recevabilité de l'action en justice n'est pas à confondre avec le bien-fondé de la demande car elle concerne uniquement le pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté.

PERSONNE1.) ne fait valoir aucun moyen précis permettant de conclure à l'irrecevabilité de la demande introduite à son encontre par la société SOCIETE1.) et empêchant son examen au fond.

La demande introduite par assignation du 5 mai 2021 est régulière en la forme, partant recevable.

Il résulte de l'assignation introductive d'instance que, sommairement, la société SOCIETE1.) demande principalement l'exécution de la vente du terrain au lieu-dit ADRESSE4.) » d'une contenance totale de 30a 52ca, inscrit au cadastre sous le n° NUMERO2.), section C de Christnach de la commune de Waldbillig, pour deux-tiers du prix que celui qui était initialement convenu, et subsidiairement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 150.000 EUR au titre de la clause pénale.

a) Demande principale en exécution de la vente

Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites (article 1134 du Code civil).

Pour interpréter la volonté des parties, il y a donc lieu de s'en tenir au contrat qu'elles ont signé.

Concernant la vente, elle est en principe parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil). Ainsi, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Pour emporter la formation d'un contrat, il n'est pas nécessaire que l'offre se présente sous la forme d'un projet complet de contrat, mais il suffit qu'elle fixe les éléments essentiels de la convention y proposée et qui consistent, en ce qui concerne le contrat de vente, en la chose vendue et en son prix.

En l'occurrence, il n'est pas autrement contesté de part et d'autre que l'intention commune initiale de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) était de s'engager dans un compromis de vente portant sur le terrain inscrit au cadastre sous le n° NUMERO2.), section C de Christnach de la commune de Waldbillig, pour le prix de vente de 1.500.000 EUR.

Vu l'accord des parties sur la chose et sur le prix, la convention signée entre parties le 19 novembre 2019 est en principe valable.

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition.

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

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).

Le compromis de vente du 19 novembre 2019 stipule ce qui suit : « Le présent compromis de vente est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- a) Si l'acheteur obtient l'accord de principe de l'Administration Communale de Waldbillig, pour la réalisation de 5 maisons unifamiliales.

- b) Obtention par la partie acquéreuse, d'un accord de financement auprès d'une banque de la place.
- c) En cas de refus bancaire par 2 banques.
- d) Les frais d'architecte et le bureau d'étude pour l'accord du PAP sont à charge de la partie venderesse ».

PERSONNE1.) résiste à la demande en exécution de la vente au motif notamment que le compromis de vente est caduc faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir obtenu un financement pour l'intégralité du prix de vente convenu.

Le compromis de vente du 19 novembre 2019 est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par la société SOCIETE1.) et puisque le compromis ne fait pas état d'un autre montant que celui stipulé à titre de vente, cette condition suspensive s'entend de l'obtention d'un prêt pour financer la totalité du prix de vente de 1.500.0000 EUR.

Quant au délai pour la réalisation de la condition suspensive, l'article 1176 du Code civil dispose :

« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. 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'événement n'arrivera pas. »

En l'occurrence, la réalisation de la condition suspensive n'est enfermée dans aucun délai.

Il y a défaillance de la condition suspensive, soit lorsque le délai de réalisation est expiré, soit lorsqu'on est sûr que la condition ne pourra plus se réaliser. Comme la réalisation, la défaillance produit son effet rétroactivement. Les conséquences sont inversement symétriques de celles de la réalisation.

La charge de la preuve que le bénéficiaire de la condition a fait les diligences requises, incombe à celui-ci.

Par lettres du 2 et 24 mars 2021, l'avocat de PERSONNE1.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de lui faire parvenir la preuve de l'existence d'un accord de financement du prix de vente par une banque de la place endéans un délai de quinzaine, respectivement un ultime délai de huitaine.

La société SOCIETE1.) n'a pas réservé de suite à ces mises en demeure en ne produisant pas l'accord de financement sollicité.

Ce n'est qu'en cours de procédure et suite à la réitération de cette demande par l'avocat de PERSONNE1.), que la société SOCIETE1.) a communiqué le 24 janvier 2022 deux documents émanant de la SOCIETE3.). Suivant courriel du 12 avril 2021, la SOCIETE3.) a fait une offre de financement indicative pour un montant de 1.200.000 EUR. Etant donné

que ce courriel contient la mention expresse « *Bitte beachten Sie dass dieses indikative Angebot nur zu Informationszwecken und vorbehaltlich der Zustimmung unseres Kreditsausschusses an Sie übermittelt wurde und keine festes Finazierungsangebot darstellt* », il ne s'agit pas d'un accord de financement au sens du compromis de vente du 19 novembre 2019. S'il résulte d'un courrier adressé le 12 mai 2021 par la SOCIETE3.) à la société SOCIETE1.) qu'elle « marque son accord » à sa demande, il y est précisé que cet accord est relatif au « financement partiel de l'acquisition » et « ceci aux conditions et modalités retenues lors de notre entrevue ».

D'une part, il n'est pas établi en quoi ces conditions et modalités consistent de sorte qu'il est impossible de savoir si cette offre de prêt était limitée ou non dans le temps, respectivement si elle est encore valable au jour d'aujourd'hui, c'est-à-dire deux ans et demi après.

D'autre part, l'offre de prêt ne couvre pas l'intégralité du prix de vente de 1.500.000 EUR puisqu'elle ne fait état que d'un « financement partiel » sans autre précision.

La condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire pour le financement d'un projet est stipulée en faveur des deux parties contractantes. D'abord en faveur de l'acquéreur qui doit s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie venderesse qui a intérêt à contracter avec un acquéreur dont la solvabilité est garantie en cas de besoin par un crédit bancaire. Il ne faut cependant pas en conclure que la condition suspensive stipulée au compromis obligerait l'acquéreur de recourir, en tout état de cause, à un financement bancaire. Il lui est loisible de choisir un autre mode de financement, à condition qu'il offre à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé. En effet, suivant l'article 1175 du Code civil, toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût. (Cour, 29 octobre 2008, rôle n° 324698).

La société SOCIETE1.) doit donc rapporter la preuve qu'elle dispose des fonds nécessaires pour couvrir l'intégralité du prix de vente convenu.

Ce faisant, il lui est loisible de rapporter la preuve qu'elle a satisfait à la condition suspensive en obtenant le financement du prix de vente intégral non seulement au moyen d'un prêt, mais encore au moyen de fonds propres.

Malgré une demande explicite en ce sens de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) s'est contentée d'affirmer qu'elle dispose de suffisamment de fonds propres pour financer la différence entre le prêt partiel accordé et le prix de vente sans toutefois verser la moindre pièce au soutien de cette prétention.

PERSONNE1.) n'est par conséquent pas assuré de percevoir le prix de vente au moment de l'acte notarié, de sorte qu'il a intérêt à invoquer la non-réalisation du financement bancaire prévu au compromis de vente.

A ce jour, soit plus de quatre années après la signature du compromis, presque trois années après les mises en demeure de PERSONNE1.) et plus de deux ans et demi après l'assignation introductive d'instance, la société SOCIETE1.) n'a pas versé de pièce établissant qu'elle dispose d'un prêt bancaire ou de fonds propres suffisants pour désintéresser intégralement la partie venderesse.

Il est donc entretemps devenu certain que l'événement visé par la condition suspensive, à savoir l'obtention d'un accord de financement, n'arrivera pas.

Il serait en effet inconcevable que la partie venderesse doive attendre sans aucune limitation dans le temps que la partie acquéreuse collecte l'intégralité des fonds requis.

Etant donné que la condition suspensive relative à l'obtention d'un accord de financement est stipulée dans l'intérêt des deux parties, la société SOCIETE1.) ne peut pas y renoncer unilatéralement et sans l'accord exprès de PERSONNE1.).

Dès lors, la condition suspensive stipulée sub b) dans le compromis de vente du 19 novembre 2019 a défailli.

Lorsque la condition suspensive a défailli, 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. 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.

Si l'évènement prévu ne se réalise pas, la promesse synallagmatique de vente est caduque.

Le compromis de vente du 19 novembre 2019 est donc caduc.

Si PERSONNE1.) fait état de l'article 1178 du Code civil (suivant lequel la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement) il n'en tire cependant pas de conclusion juridique concrète.

Par ailleurs, il n'est ni allégué ni prouvé que la société SOCIETE1.) ait, avec ou sans dessein, empêché l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un financement.

Les parties sont donc dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

L'examen de la réalisation ou de l'absence de réalisation des autres conditions suspensives et des stipulations contractuelles relatives aux conditions de la vente, respectivement à l'objet à délivrer et au prix final à payer est donc superfétatoire.

b) Demande subsidiaire en paiement de la clause pénale

Le compromis de vente du 19 novembre 2019 stipule : « Il est expressément convenue qu'en cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou autre parti, celle-ci devra payer une indemnité de dix pourcent (10%) du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie ».

Le contrat étant caduc faute de réalisation de la condition suspensive, il n'y a pas de résiliation fautive du compromis de vente dans le chef de la partie défenderesse.

Par ailleurs, il résulte de l'assignation du 5 mai 2021 que le paiement de la clause pénale est seulement demandé « A titre subsidiaire, si la Parcelle ne pourra plus matériellement être valablement délivrée à PERSONNE1.) ».

Tel n'est pas le cas en l'espèce, le tribunal ayant retenu la caducité du compromis.

Partant, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en payement des dommages-intérêts stipulés à titre de pénalité conventionnelle.

2) Sur la demande reconventionnelle

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

a) Demande en résolution et caducité du compromis de vente

La demande visant à voir dire que le compromis de vente du 19 novembre 2019 est caduc a été analysé dans le cadre de l'examen de la demande principale.

Le tribunal ayant retenu que les parties sont dans le même état que si elles n'avaient pas contracté, la demande reconventionnelle en résolution judiciaire du compromis est sans objet.

b) Demande en paiement de la clause pénale

Il résulte des conclusions récapitulatives prises pour la partie PERSONNE1.) le 17 avril 2023 que la demande en paiement de « l'indemnité forfaitaire prévue par le compromis de vente » n'est demandée à titre reconventionnel que pour le « cas où le tribunal ferait droit à sa demande en résolution du compromis de vente ».

Le tribunal ayant prononcé la caducité et non la résolution judiciaire du compromis de vente, cette demande reconventionnelle n'est pas à examiner.

c) Demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Par application des articles 1382 et 1383 du Code civil relatifs à la responsabilité délictuelle, tout fait fautif qui cause un préjudice oblige à réparation.

L'article 6-1 du même code dispose : « Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus. »

L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale.

L'exercice de l'action en justice est libre. Il ne devient n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus, l'abus de procédure n'exigeant cependant ni la mauvaise foi, ni le dol et peut résulter d'un comportement fautif.

En l'occurrence, l'existence d'un abus de droit dans le chef de la partie SOCIETE1.) par l'introduction de sa demande en justice n'est pas établi, de sorte que PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Il résulte de ce qui précède que les demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) ne sont, en dehors de sa demande visant à voir déclarer la caducité du compromis de vente, pas fondées.

3) Sur les mesures accessoires

Quant aux mesures accessoires, l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

En l'espèce, les parties respectives n'établissent pas l'iniquité requise par ledit article, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, et aux termes de l'article 242 de ce code, les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à condamner aux dépens de l'instance et la distraction est à ordonner au profit de l'avocat de PERSONNE1.), qui lui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « L'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties.

La partie demanderesse ne justifie ni qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ni en quoi l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait au sens de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a donc pas lieu de l'ordonner.

Par ces motifs

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

déclare les demande principale et reconventionnelle recevables ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande ;

déclare le compromis de vente signé le 19 novembre 2019 entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL caduc ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle pour le surplus ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude BLESER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

