

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH02/00155

Audience publique du vendredi, trois février deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-05855 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Marlene MULLER, juge ;
Ines BIWER, juge ;
Thierry LINSTER, greffier assumé.

Entre :

PERSONNE1.), dentiste, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, en date du 30 juin 2020,

comparant par Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA , avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux termes de l'exploit Patrick KURDYBAN du 30 juin 2020,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, représentée par son gérant Kleyr Grasso GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce

et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220 442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. ») était le maître d'ouvrage du projet immobilier « PROJET1. » sis à ADRESSE3.), un ensemble immobilier mixte englobant des logements et des commerces et qui s'inscrit dans le cadre du plan d'aménagement particulier « Vivre sans voiture » (ci-après le « PAP Vivre sans voiture »).

Ce projet, qui fut développé avec la Ville de (...), se fonde sur un contrat intitulé « Constitution d'un droit d'emphytéose et convention de mise en œuvre » conclu le 8 mars 2016 entre SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) et la Ville de (...) (ci-après la « Convention de 2016 »).

Aux termes de cette convention, le terrain qui fait l'objet du projet est vendu sur base d'un bail emphytéotique d'une durée de 75 ans. Il est encore stipulé qu'aux moins 6 logements doivent être réservés pour des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prescrites par la réglementation applicable en matière d'aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « Loi concernant l'aide au logement »). L'article 1.5.3 b) de la Convention de 2016 stipule enfin les acquéreurs d'un logement situé dans les bâtiments des lots 6 à 15 du PAP Vivre sans voiture doivent répondre au moins à un des trois critères suivants :

- familles ayant un ou plusieurs enfants à charge ;
- jeunes couples mariés ou liés par un partenariat ;
- familles monoparentales avec ou moins deux enfants à charge ;

et que priorité sera accordé aux résidents de la Ville de (...), aux personnes travaillant sur le territoire de la Ville de (...) depuis au moins 2 années consécutives et aux familles monoparentales avec au moins deux enfants à charge.

Par convention du 12 juillet 2017 dénommée contrat de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement (ci-après le « Contrat de réservation »), SOCIETE1.) s'est engagée à réserver à PERSONNE1.) un appartement dans le bâtiment du lot 13, n° 13-00-03, d'une superficie de 59,65 m² au prix de 355.745,60 EUR. Cette convention est

soumise à plusieurs conditions suspensives, dont notamment la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.) par la Ville de (...) et l'obtention d'un prêt.

Par courrier du 14 décembre 2017, SOCIETE1.) a informé le collège du Bourgmestre et des Echevins de la Ville de (...) que la superficie de l'appartement réservé par la partie demanderesse serait trop réduite pour être adaptée aux critères d'attributions se rapportant à la composition du ménage tels que stipulés à l'article 1.5.3 b) de la Convention de 2016 et a demandé à ce que soient retenus comme critères uniquement le lieu de résidence et le lieu de travail d'PERSONNE1.).

Par courrier du 20 décembre 2017, également adressé collège du Bourgmestre et des Echevins de la Ville de (...), SOCIETE1.) a demandé à ce que seulement 4 logements soient réservés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction prévues par la Loi concernant l'aide au logement, au lieu de 6 logements comme stipulé dans la Convention de 2016.

Le 9 février 2018, Madame la Bourgmestre de la Ville de (...) a validé la modification des critères d'éligibilité des personnes pouvant acquérir un immeuble dans lot n° 13 de « PROJET1.) », mais a refusé de réduire le nombre d'appartements réservés aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction prévues par la Loi concernant l'aide au logement.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 7 décembre 2022.

Le 2 janvier 2023, le mandataire d'PERSONNE1.) a déposé des conclusions, ainsi qu'une deuxième farde de pièces et a sollicité la révocation de l'ordonnance de clôture.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi l'existence d'une cause grave susceptible de justifier la révocation de l'ordonnance de clôture du 7 décembre 2022, conformément aux dispositions de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal n'a pas fait droit à la demande de révocation.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 4 janvier 2023.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) sollicite l'exécution forcée du Contrat de réservation endéans un délai de quinze jours suivant la notification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 500,- EUR par jour de retard.

En ordre subsidiaire, il demande l'exécution par équivalent de la convention litigieuse et partant la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 300.000,- EUR avec les intérêts légaux tels que prévus à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après le « Loi de 2004 »), à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) requiert la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 43.091,95 EUR au titre de la clause pénale insérée au Contrat de réservation, avec les intérêts légaux tels que prévus à la Loi de 2004, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse réclame en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et la condamnation de SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir que les clauses suspensives du Contrat de réservation se seraient réalisées, il aurait obtenu l'accord bancaire, ainsi que la validation de son dossier par la Ville de (...), de sorte que les parties seraient tenues de l'exécution de leurs obligations contractuelles réciproques.

Or, SOCIETE1.) aurait soudainement informé la partie demanderesse qu'elle ne serait plus éligible pour acquérir l'appartement n°13-00-03.

SOCIETE1.) se serait toutefois engagée à garantir à PERSONNE1.) la disponibilité de l'appartement, la partie demanderesse ayant été un des premiers clients à réserver un immeuble dans le cadre du projet « PROJET1.) ».

En application de l'article 1184 alinéa 2 du Code civil, PERSONNE1.) sollicite partant l'exécution forcée du Contrat de réservation qui serait encore matériellement possible.

Subsidiairement, il demande l'exécution par équivalent et la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer un montant de 300.000,- EUR, alors que les manquements contractuels prétendument commis par la partie défenderesse lui auraient causé un énorme préjudice.

PERSONNE1.) donne à considérer qu'il ne serait plus en mesure d'acheter, dans le quartier de ADRESSE3.), un appartement du même type pour le prix stipulé dans le

Contrat de réservation. Les prix immobiliers auraient augmenté de manière drastique depuis juillet 2017. Il qualifie son dommage subi de perte d'une chance qui serait soumis à une réparation intégrale. Si SOCIETE1.) s'était conformée aux stipulations du Contrat de réservation, PERSONNE1.) serait actuellement propriétaire d'un bien immobilier écologique dans le quartier de ADRESSE3.) à un prix largement inférieur aux prix du marché actuellement pratiqués.

A titre plus subsidiaire, la partie demanderesse réclame l'application de la clause pénale stipulée dans le Contrat de réservation sur base de l'article 1226 du Code civil. A défaut pour SOCIETE1.) d'avoir respecté ses engagements contractuels, il conviendrait de résilier le Contrat de réservation aux torts de la partie défenderesse qui serait par conséquent redevable du paiement de la clause pénale d'un montant de 43.091,95 EUR.

SOCIETE1.) demande le rejet des demandes d'PERSONNE1.) qui seraient dépourvues de tout fondement.

Elle soutient que la partie demanderesse aurait toujours été au courant des conditions d'acquisition des immeubles mis en vente dans le cadre du projet « PROJET1.) » et que la conclusion du Contrat de réservation n'aurait pas constitué une garantie à la vente effective de l'appartement litigieux.

Suite à des modifications qui auraient dû être effectuées au niveau des plans des appartements, la Ville de (...) aurait décidé que l'appartement réservé par PERSONNE1.) serait désormais à requalifier en lot « Pacte logement » pour lequel seules les personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction seraient éligibles.

La candidature d'PERSONNE1.), qui n'aurait pas été éligible aux aides étatiques, n'aurait donc pas été retenue.

SOCIETE1.) conclut que le Contrat de réservation serait partant caduque, alors que les conditions suspensives ne se seraient pas réalisées. Les demandes en indemnisation ne seraient dès lors pas fondées.

En ordre subsidiaire, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute de nature à justifier les demandes en indemnisation formulées par PERSONNE1.). Elle rappelle que l'acquisition des logements était soumise à des conditions particulières dont la partie demanderesse aurait eu parfaitement connaissance lors de la conclusion du Contrat de réservation. Par ailleurs, l'exécution de celui-ci aurait été affectée d'un certain aléa, dans la mesure où le projet immobilier aurait pu être modifié et adapté en fonction, par exemple, d'une contrainte administrative, soit indépendamment de la volonté de SOCIETE1.).

En l'espèce, la Ville de (...) aurait changé l'affectation de l'appartement réservé par PERSONNE1.), de sorte qu'aucune faute ne saurait être reprochée à la partie défenderesse.

Si par impossible le tribunal devait considérer qu'PERSONNE1.) aurait rapporté la preuve d'une faute commise par SOCIETE1.), celle-ci serait exonérée par la survenance d'une cause étrangère, sinon par le fait d'un tiers. Dans ce contexte, elle soutient qu'elle aurait été contrainte de modifier le plan de vente des logements afin de respecter ses obligations découlant de la Convention de 2016.

Plus subsidiairement, SOCIETE1.) soutient que la demande en exécution du Contrat de réservation serait non fondée au motif que celle-ci serait devenue matériellement impossible, l'appartement ayant été vendu à un tiers.

La partie défenderesse conteste en outre le montant réclamé par PERSONNE1.) au titre d'indemnisation par équivalent. Le dommage prétendument subi n'aurait pas été prévisible. Par ailleurs, l'indemnisation d'une perte d'une chance ne serait pas soumise au principe de la réparation intégrale. En tout état de cause, la partie demanderesse ne prouverait pas qu'elle serait dans l'impossibilité d'acquérir un logement équivalent dans le quartier du ADRESSE3.).

Quant à l'application de la clause pénale, SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE1.) n'aurait pas rapporté la preuve que la caducité du Contrat de réservation lui serait imputable. Le montant de la clause pénale serait le cas échéant à réduire pour être manifestement excessif.

SOCIETE1.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000,- EUR et la condamnation d'PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de loi est recevable en la pure forme.

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'occurrence, PERSONNE1.) réclame l'exécution forcée du Contrat de réservation, sinon l'allocation de dommages et intérêts pour inexécution prétendument fautive de ce contrat dans le chef de SOCIETE1.).

Conformément aux dispositions de l'article 1601-13 alinéa 1^{er} du Code civil, les ventes à terme et les ventes en l'état futur d'achèvement d'immeubles peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spéciale ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

L'alinéa 2 de cet article prévoit les mentions qu'un tel contrat doit contenir, parmi lesquelles figurent notamment les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux, ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

D'emblée il convient de rappeler que la signature d'un contrat de réservation n'implique pas à charge du réservataire un engagement de vendre, le contrat de réservation constituant simplement un contrat préliminaire à un compromis de vente.

Il est constant que les parties ont signé le 12 juillet 2017 un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil, contrat qui a remplacé et annulé un contrat de réservation préalablement conclu le 28 avril 2017.

Aux termes de l'article 1^{er} alinéa 2 du Contrat de réservation, SOCIETE1.) s'était engagée à réserver à PERSONNE1.) en propriété privative, un appartement avec un jardin et une cave (lot n° 13-00-03) et, par voie de bail emphytéotique, une partie du terrain afférent dans le cadre du projet immobilier « PROJET1.) » dans le quartier du ADRESSE3.).

Le Contrat de réservation comporte plusieurs clauses suspensives, tendant notamment à l'octroi d'un crédit bancaire pour le financement de l'acquisition projetée, ainsi qu'à la validation du dossier de candidature d'PERSONNE1.) par la Ville de (...).

L'article 6 dudit contrat stipule ainsi que :

« Le présent contrat préliminaire est réalisé sous la clause suspensive que les conditions d'éligibilité soient intégralement respectées et que le dossier de candidature soit validé définitivement par la Ville de (...).

Le présent contrat préliminaire est fait sous la clause suspensive de l'octroi par écrit d'un crédit que le réservataire sollicitera auprès d'un institut financier compétent.

[...]

Au cas où les conditions précitées ne seraient pas remplies au plus tard le 31 décembre 2017 ou si le réservant ne réaliserait pas le projet pour d'autres raisons, le présent contrat sera caduc et sans effet, sans qu'une quelconque indemnité ou autre paiement ne soient dues [...] ».

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du Code civil qui dispose que « *[l]orsqu'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* ».

D'après cet article, lorsqu'un contrat a été conclu sous la condition suspensive de la validation d'un dossier de candidature par une commune et l'obtention d'un prêt à une date déterminée, le défaut de validation ou/et la non-obtention d'un prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive.

PERSONNE1.) soutient que son dossier aurait été validé par la Ville de (...), alors qu'il aurait répondu aux critères fixés dans Convention de 2016, affirmation qui est contestée par SOCIETE1.).

Force est de constater qu'aucune preuve relative à la validation du dossier d'PERSONNE1.) par la Ville de (...) n'est versée aux débats.

Face aux contestations de la partie défenderesse, il lui incombe de rapporter la preuve de la réalisation de la clause suspensive.

Cette preuve n'est toutefois pas rapportée.

La partie demanderesse ne verse en outre pas la preuve de l'accord donné par un établissement bancaire relatif au financement de l'acquisition du logement projetée.

Il faut partant conclure que les conditions suspensives du Contrat de réservation sont censées défaillies au plus tard le 1er janvier 2018, conformément aux dispositions de l'article 1176 du code précité.

La défaillance de la condition empêche la convention de prendre naissance (Com. 8 mars 1983, Bull. inf. imp. et sociétés 1983. 614). Elle remet les parties au contrat dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

En cas de défaillance de la condition suspensive, si l'événement prévu ne survient pas, il se produit une remise en cause automatique de l'engagement : il est caduc (Répertoire de droit civil - Condition – Yvaine BUFFELAN-LANORE ; Jean-Denis PELLIER – Juillet 2020, point 111).

Le Contrat de réservation est partant caduc et, conformément au dernier alinéa de son article 6, aucune indemnité ou autre paiement ne sont redus par l'une ou l'autre partie.

Au vu des développements qui précèdent, la demande principale en exécution forcée du Contrat de réservation et les demandes en indemnisation par équivalent ou pour perte d'une chance formulées par PERSONNE1.) sont à dire non fondées.

PERSONNE1.) n'ayant en outre pas rapporté la preuve d'une faute dans le chef de SOCIETE1.) dans l'exécution du Contrat de réservation, la demande en paiement de la clause pénale est également à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'PERSONNE1.) est à dire non fondée.

SOCIETE1.) n'ayant pas justifié de l'iniquité requise au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande à ce titre est également à dire non fondée.

La partie demanderesse qui succombe à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

dit la demande recevable mais non fondée,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.