Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatre juin deux mille huit.

Numéro 32573 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette en date du 04 juin 2007,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), pensionnée, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

2) PERSONNE3.), étudiant, né le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

ayant repris l'instance pendante devant la première chambre de la Cour d'appel suivant conclusions notifiées le 02 mai 2008,

intimé aux fins du prédit exploit TAPELLA,

les deux comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

L A C O U R D ' A P P E L :

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg était saisi de la part de la S.A. SOCIETE1.) d'une demande en paiement et en validation d'une saisie-arrêt à l'encontre de PERSONNE1.) prise en son nom personnel et en sa qualité d'administratrice légale des biens et de la personne de son fils mineur PERSONNE3.) du chef d'une clause pénale de 10% négociée dans le cadre de la signature le 5 février 2004 d'un compromis de vente portant sur la vente d'un immeuble sis à LIEU1.) pour le montant de 1.214.678 €.

Par jugement rendu contradictoirement le 3 novembre 2006, le tribunal déclara la demande non fondée et ordonna la mainlevée de la saisie-arrêt au motif que le compromis serait résolu. Pour arriver à cette conclusion, les premiers juges ont d'abord estimé que l'approbation du juge des tutelles n'était pas requise, le compromis ayant été signé par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE1.) avant le décès de PERSONNE2.). Ils ont ensuite considéré que la clause suspensive - qui consistait en l'obtention préalable d'une autorisation d'exploitation de la part des autorités communales pour la société SOCIETE2.) – ne s'était pas réalisée par la faute du débiteur, la S.A SOCIETE1.). Selon les premiers juges il aurait appartenu à la S.A SOCIETE1.) de faire les démarches utiles en vue de l'obtention de l'autorisation rapidement après la signature du compromis de sorte que la défaillance de la condition à charge de la S.A SOCIETE1.) aurait été acquise au mois de septembre 2004.

Ce jugement a été entrepris par la S.A SOCIETE1.) par un exploit du 4 juin 2007. Selon l'appelante le compromis serait à qualifier de contrat de vente sous condition suspensive avec clause de dédit. La condition n'aurait pas été enfermée dans un délai, il n'y aurait jamais eu sommation de passer l'acte notarié conformément à l'article 1139 du code civil et l'inexécution fautive de la part des intimés engagerait leur responsabilité contractuelle.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision entreprise. A cette fin, ils font plaider la caducité de la promesse unilatérale de vente pour écoulement d'un délai raisonnable et pour défaillance d'une condition stipulée sans limite temporelle. Par lettre du 8 juillet 2004, adressée à PERSONNE1.) - qualifiée de surprenante par celle-ci dès lors qu'il aurait appartenu à SOCIETE1.) de lever son option d'achat - la société SOCIETE1.) aurait demandé d'être informée par retour de courrier de la suite à réserver au compromis dès lors qu'elle serait restée sans nouvelles depuis le jour de la signature du compromis. Par courrier du 17 juillet 2004, SOCIETE1.) S.A. aurait été mise en demeure de fournir une réponse quant à la réalisation de la condition suspensive sous huitaine. Le 25 novembre 2004, l'immeuble aurait été vendu à la SCI SOCIETE3.).

Selon les intimés encore, la lettre de l'administration communale de Mondercange par laquelle elle aurait informé SOCIETE1.) que rien ne s'opposerait au changement d'affectation prévu, ne vaudrait pas réalisation de la condition suspensive et ne vaudrait pas autorisation d'établissement.

Subsidiairement, les intimés soulèvent la nullité ab initio de la promesse unilatérale de vente pour être conclue sous condition potestative et font valoir, plus subsidiairement encore, un défaut de consentement valable en l'absence d'accord du juge des tutelles. Dans ce dernier ordre d'idées, ils offrent en preuve par témoins que le juge des tutelles aurait manifesté une opposition formelle à la vente pour le prix de 1.214.678 €.

Selon l'appelante, la condition suspensive se serait réalisée le 1er septembre 2004 à la suite de la lettre de l'administration communale. La condition aurait été considérée comme remplie par les intimés comme cela se dégagerait de la lettre de leur mandataire du 2 septembre 2004, conçue comme suit : *« Je vous remercie de l'entretien d'hier et de votre réponse rapide.*
Nous tenons à vous informer qu'en principe nous sommes prêts à honorer le compromis signé le 05 février 2004, sous condition que
- le juge de tutelle accepte le prix (un courrier va sortir aujourd'hui même)
- la commune refuse sur son droit de préemption (la demande y relative a été adressée hier à l'administration communale), ce que nous saurons seulement après la prochaine réunion du conseil des échevins. Cette réunion se tiendra le 14 septembre)
- vous allez inscrire à votre tour un droit de préemption pour la commune.

Dans l'attente de pouvoir passer à l'acte dans la semaine du 20 septembre, je vous prie de bien vouloir agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les plus distingués ».

Le jugement entrepris aurait à tort déclaré le compromis résolu, la résolution n'ayant jamais été demandée par les intimés. La condition aurait toujours pu se réaliser, faute de terme stipulé. La passation de l'acte aurait été fixée par les intimés eux-mêmes à la semaine du 20 septembre 2004. La condition suspensive aurait été conclue dans le seul intérêt de SOCIETE1.) qui serait la seule à pouvoir s'en prévaloir.

La Cour voudrait relever dès l'ingrès que la procédure a été régularisée en ce sens qu'PERSONNE3.), devenu majeur en cours d'instance, a repris l'instance en son nom personnel. Il y a lieu de lui en donner acte.

En vertu de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie (Civ. 1ère, 4 juin 1991, (cassation), M. c. époux T., Bull. civ. I, n° 180, p. 118). C'est partant à tort que les premiers juges ont considéré la condition comme étant défaillie par la faute de SOCIETE1.). L'admission d'un terme implicite selon l'article 1175 du

Code civil d'après lequel« toute condition doit être accomplie de la même manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût » repose sur une compréhension possible mais discutée de l'article 1175 et dépend en tout cas de l'appréciation du juge (Defrénois no 35212-16).

Le compromis a été signé le 5 févier 2004 et enregistré le 19 février 2004. La réponse de la Commune de Mondercange est datée au 1er septembre 2004. La Cour d'appel ne dispose pas de la demande de la S.A SOCIETE1.), mais vu que la requête était à adresser à une administration, on ne peut pas tirer de la date de sa réponse la conclusion formelle que la requérante aurait agi tardivement.

En l'occurrence, il ressort de la lettre de PERSONNE4.), que les intimés considèrent comme étant leur mandataire, qu'ils n'ont pas invoqué après la réunion entre parties du 1er septembre 2004, la caducité du contrat, mais qu'ils ont au contraire passé outre en proposant la signature de l'acte notarié après la réunion du conseil communal qui devait avoir lieu le 14 septembre 2004. Leur lettre vaut de même renonciation à la condition suspensive de l'autorisation d'établissement dans la mesure où cette condition devait être stipulée dans leur intérêt.

De l'avis de la Cour, la condition dont s'agit a été insérée dans le contrat dans le seul intérêt de SOCIETE1.) qui avait également pouvoir à y renoncer. Bien que le Code civil soit muet sur la question, la jurisprudence admet que lorsqu'une condition suspensive défaille, la partie au contrat qui avait intérêt à son accomplissement peut y renoncer. Une partie au contrat peut de même parfaitement renoncer de se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance d'une condition suspensive stipulée dans son intérêt exclusif ou renoncer à la condition suspensive elle-même.

La condition dont s'agit n'est pas une condition purement potestative. Suivant la doctrine classique, seule la condition purement potestative est déclarée nulle par l'article 1174 du code civil. Cependant afin d'assurer une protection efficace du créancier et d'éviter qu'il soit soumis à l'arbitraire du débiteur, la jurisprudence contemporaine assimile à la condition purement potestative (« si je veux »), les conditions portant sur des faits à la discrétion du débiteur et ne maintient sous le terme de condition simplement potestative que les conditions dont il n'est pas entièrement maître (Juris-Classeur, civil, articles 1168 à 1174, fasc. 40 à 43, n° 25 et ss.).

La condition simplement potestative par contre dépend à la fois de la volonté de l'une des parties et d'une circonstance dont elle n'est pas maîtresse, en l'occurrence celle d'obtenir une autorisation d'établissement. Cette condition constitue une condition mixte valable aux termes des articles 1171 et 1175 du code civil.

Par leur lettre du 2 septembre 2004, les intimés ont posé de nouvelles conditions tirées de l'approbation du juge des tutelles et du droit de préemption de la commune en certifiant avoir tout mis en œuvre pour que la vente soit régularisée.

Le problème de l'approbation du juge des tutelles a été correctement toisé par les premiers juges. Comme le compromis a été signé par les parents du mineur PERSONNE3.), la question de l'approbation du juge des tutelles ne se pose pas, le contrat ayant été régulièrement conclu par leur signature le 5 février 2004, l'immeuble n'ayant à ce moment pas appartenu au mineur, le compromis valant vente et la vente étant rétroactivement parfaite à la date du 5 février 2004. L'offre de preuve des intimés est donc irrecevable pour défaut de pertinence.

Le droit de préemption de la commune, qui existait sur le terrain, objet du compromis, n'a pas dû poser problème. Comme un nouveau contrat de vente est intervenu le 25 novembre 2004, non pas avec la commune, mais avec un tiers acquéreur, la Cour d'appel doit admettre que l'administration communale avait bien renoncé à son droit de préemption lors de sa séance du 14 septembre 2004. Il n'est pas soutenu que SOCIETE1.) ait eu l'intention de refuser dans l'acte notarié le droit de préemption de la commune de sorte que cet argument ne saurait valoir motivation d'un refus de la signature de l'acte notarié.

Toujours est-il que les intimés avaient trouvé déjà avant le 14 septembre 2004 un nouvel acquéreur en la personne de la SCI SOCIETE3.) qui s'est portée acquéreuse pour la somme de 1.750.000 € et que la motivation réelle de leur refus doit être recherchée dans cette circonstance. Le fait qu'ils auraient cru en un refus du juge des tutelles ne saurait porter à conséquence.

Aux termes de l'article 5.1. du compromis de vente, *en cas d'inexécution ou de résiliation du contrat par la partie vendeuse, cette dernière payera à la partie acquéreuse une indemnité de 10% du prix de vente stipulé*, donc la somme de 121.467,80 €. Ce montant n'a pas fait l'objet d'une contestation sur le pied de l'article 1152 du code civil. La Cour d'appel n'est pas saisie d'une demande en annulation de la vente et d'une demande en rescision pour lésion de sorte que la demande est à déclarer fondée.

La S.A SOCIETE1.) n'avait pas requis dans son acte d'appel la validation de la saisie-arrêt pratiquée. Elle l'a fait, sans contestations de la part des intimés, dans ses conclusions du 10 décembre 2007. Il y a lieu de faire droit à la demande.

Les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter, faute par les parties de justifier de l'iniquité requise.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé ;

r é f o r m a n t :

dit la demande fondée ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à payer à la S.A SOCIETE1.) la somme de 121.467,80 € avec les intérêts légaux du 3 mars 2005 jusqu'à solde ;

déclare bonne et valable la saisie pratiquée jusqu'à concurrence de la condamnation intervenue ;

partant dit que les sommes que la SCI SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), a retenues seront par elle versées entre les mains de la S.A. SOCIETE1.), jusqu'à concurrence de la créance ci-avant arrêtée ;

condamne les intimés aux dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Antonio RAFFA.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.