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, vingt-neuf octobre deux mille huit.

Numéro 32469 du rôle.

Composition :

Marc KERSCHEN, premier conseiller, président ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller ;
Christiane BISENIUS, avocat général ;
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 Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 9 mai 2007,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE1.), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) PERSONNE2.), employé des postes, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

PERSONNE2.) expose que lui et son frère PERSONNE1.) sont les héritiers de feu leur mère PERSONNE3.), décédée le 4 juin 2001 à LIEU1.) ; qu'en vertu d'un testament authentique, la succession de feu PERSONNE3.) est dévolue pour les deux tiers à PERSONNE2.) et pour un tiers à PERSONNE1.) ; que la succession comprend notamment un immeuble situé à LIEU2.), à savoir une maison d'habitation avec place, sise au n° ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de LIEU2.), section A, NUMERO2.).
Le 17 septembre 1999, PERSONNE2.), agissant tant en son nom personnel que pour le compte de sa mère pour laquelle il s'est porté fort, a signé un compromis de vente portant sur le susdit immeuble avec la société SOCIETE1.) S.A. au prix de 8.000.000.- francs, soit 198.314,81 €. Ce compromis a été enregistré à LIEU3.) le 22 mai 2001. PERSONNE2.) soutient qu'il aurait été ratifié par feu PERSONNE3.) par une procuration signée par celle-ci le 18 septembre 2000.
Le compromis est soumis à trois conditions suspensives, libellées comme suit :
« Clause suspensive :
Le présent compromis de vente ne sortira ses effets qu'au moment :
1) de l'obtention d'une autorisation à bâtir, en cas de besoin, concernant un projet de construction en état futur d'achèvement à réaliser sur le terrain en question.
2) de l'obtention de l'autorisation, en cas de besoin, de démolir la maison avec annexes.
3) de l'accord d'une banque de la place concernant le financement du projet en question ».

PERSONNE2.) reproche à la société SOCIETE1.) S.A. de n'avoir pas accompli les diligences nécessaires pour obtenir l'autorisation de bâtir.
Il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE3.), s'adressa au bourgmestre de la commune de LIEU2.), par lettre du 20 février 2000, pour « *s'enquérir de la situation actuelle de ma maison/terrain sise à ADRESSE4.), avec la firme SOCIETE1.) S.A./SOCIETE2.) de LIEU4.), pour la construction d'un immeuble. Ceci pour cause que je n'ai plus de nouvelle depuis plus de trois mois* ».
En réponse à ce courrier, le bourgmestre informa PERSONNE3.), par courrier du 29 février 2000, que le projet présenté par le bureau immobilier SOCIETE2.) (pour la société SOCIETE1.) S.A.) a été rejeté comme non-conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses.
Sur ce, PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sommèrent, par acte de l'huissier de justice, Camille Faber, du 17 août 2000 la société SOCIETE1.) de se

présenter devant le notaire Edmond Schroeder de Mersch pour signer l'acte de vente.
La partie acquéreuse refusa de comparaître devant le notaire. Dans un courrier du 12 avril 2000, adressé à l'avocat de la partie PERSONNE3.), elle prit position comme suit :…*Nous contestons aussi avoir reçu de la part de l'administration communale un refus de permis de construire. Au contraire, l'administration communale nous a invités à acquérir aussi la bande de terrain adjacente à l'ancienne propriété PERSONNE3.) afin de réaliser un ensemble plus harmonieux.*
Entretemps nous avons un accord d'achat oral avec les propriétaires de cette bande de terrain, à savoir la société SOCIETE3.) de LIEU3.) pour un montant de 3.500.000 francs.
Depuis la signature du compromis nous avons investi des sommes importantes dans le projet d'architecte.
Votre client PERSONNE3.) était parfaitement au courant de l'existence de la bande de terrain, et savait parfaitement que des tractations longues et laborieuses nous attendaient avec les propriétaires de cette bande.
Vos clients savaient aussi que l'acte notarié ne devait être signé qu'après achat de la bande de terrain et obtention de l'autorisation de construire. Ils ont sciemment accepté un long délai, ce qui leur permit de réaliser un supplément de prix de 1.000.000 francs par rapport au montant initial auquel ils ont offert leur propriété.. ».

PERSONNE3.) est décédée le 4 juin 2001, de sorte que les héritiers ont commencé la liquidation de la succession. Les opérations de liquidation sont cependant entravées par l'incertitude sur le sort du compromis du 17 septembre 1999. Par exploit d'huissier de justice du 12 novembre 2003, PERSONNE1.) a assigné son frère devant le tribunal afin d'obtenir le partage judiciaire de l'immeuble litigieux.

PERSONNE2.) se déclare prêt à accepter l'offre de la société SOCIETE1.) S.A. de passer l'acte notarié si celle-ci est d'accord de payer les intérêts au taux légal sur la somme de 198.314,82 € à partir du 17 août 2000, jour de la signification de la sommation d'huissier de passer acte.

PERSONNE1.) demande le partage et la licitation de l'immeuble litigieux.
Il conteste que feu Mme PERSONNE3.) ait ratifié le compromis de vente du 17 septembre 1999 et que la signature figurant sur le document intitulé « Procuration » du 18 septembre 2000 serait celle de PERSONNE3.).
Il refuse l'offre faite par la société SOCIETE1.) S.A, au motif que la succession de feu PERSONNE3.) ne se trouverait pas engagée en vertu du compromis litigieux.

La société SOCIETE1.) S.A. déclare renoncer aux trois conditions suspensives incluses dans le compromis de vente du 17 septembre 1999. Elle fait valoir que la réalisation des conditions suspensives n'est pas enfermée dans un délai fixe et que celles-ci pourraient toujours être accomplies et qu'elles ne sont censées défaillies que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.
Elle se déclare prête à passer l'acte de vente notarié et de payer le prix de 198.314,82 € avec les intérêts au taux légal à partir du 17 août 2000 jusqu'au jour de la signature de l'acte notarié sous la réserve que les intérêts cessent de

courir au-delà du délai de 40 jours qui suit la notification du jugement à intervenir, dans la mesure où l'une quelconque des parties refuserait de passer acte devant notaire.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 6 décembre 2006, déclaré caduc le compromis de vente du 17 septembre 1999, ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existante entre les frères GROUPE1.) concernant l'immeuble en cause, ordonné sa licitation et commis à ces fins Maître Marc Lecuit, notaire de résidence à Redange-sur-Attert.

Pour décider ainsi le tribunal constate qu'il ne serait ni établi ni allégué que la société SOCIETE1.) S.A. eût réussi à remplir une seule des conditions suspensives ; que le délai écoulé excèderait de beaucoup celui que les parties, et plus particulièrement la partie venderesse, auraient normalement envisagé pour l'échéance du terme ; que les conditions suspensives prévues au compromis de vente du 17 septembre 1999 ne s'étant pas réalisées dans un délai raisonnable ce contrat serait devenu caduc. Par conséquent le tribunal n'avait plus à statuer sur la demande en vérification d'écriture devenue sans objet.

La société SOCIETE1.) S.A. a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 9 mai 2007 pour entendre dire, par réformation de la décision entreprise, que le compromis de vente du 17 septembre 1999 est valable et doit sortir ses effets.
L'appelante demande acte qu'elle a renoncé aux conditions suspensives libellées dans le compromis de vente.
Elle réitère son offre de passer l'acte de vente par-devant notaire concernant l'immeuble litigieux et de payer, au jour de l'acte, le prix de 198.314,82 € avec les intérêts au taux légal à partir du 17 août 2000 jusqu'à la passation de l'acte notarié sous la réserve que les intérêts cessent de courir au-delà du délai de 40 jours qui suit la notification du jugement à intervenir, dans la mesure où l'une quelconque des parties refuserait de passer acte devant notaire.
Au cas où la condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire aurait été stipulée dans l'intérêt des deux parties au compromis de vente, elle offre également de consigner le prix de vente.

L'appelante invoque l'article 1176 du code civil suivant lequel, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition que l'événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. Mais lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait de temps fixé, cette condition, qui ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenue certain que l'événement n'arrivera pas.

Les consorts GROUPE1.) déclarent réitérer leurs conclusions prises en première instance.
PERSONNE2.) demande acte qu'il accepte, en ordre subsidiaire, l'offre de la société SOCIETE1.) S.A., à la condition toutefois que cette offre soit également acceptée par PERSONNE1.). Celui-ci soutient que PERSONNE3.) n'avait pas donné son accord au compromis litigieux et que

la succession ne serait pas engagée. Subsidiairement, il demande la confirmation du jugement entrepris.

Le jugement entrepris ayant été signifié le 5 avril 2007, l'appel relevé par acte du 9 mai 2007 est recevable.

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

L'appelante soutient à bon droit qu'elle a pu renoncer valablement aux conditions suspensives auxquelles le compromis de vente avait été soumis.
Les deux premières conditions relatives à l'autorisation de démolir la bâtisse existante et à l'obtention d'une autorisation de construire furent stipulées dans le seul intérêt de l'appelante, de sorte qu'elle peut y renoncer à tout moment.
Quant à la troisième condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire pour « le financement du projet en question », cette condition avait été stipulée en faveur des deux parties contractantes.
D'abord en faveur de l'acquéreur qui devait s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie venderesse qui avait intérêt à contracter avec un acquéreur dont la solvabilité était 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. 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 ». En l'espèce, l'acquéreur déclare disposer des fonds nécessaires pour désintéresser intégralement la venderesse et il offre de consigner le prix de vente auprès d'un établissement bancaire à convenir entre parties. La partie venderesse est par conséquent assurée de percevoir le prix de vente au moment de l'acte notarié, de sorte qu'elle n'a plus aucun intérêt à invoquer la non-réalisation du crédit bancaire prévu au compromis de vente. La renonciation par l'appelante à cette condition est par conséquent valable.

Il faut ensuite 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.
En outre, ledit compromis ne renferme aucun élément duquel on pourrait induire que les parties, à défaut de date expresse, auraient entendu limiter la période d'incertitude pendant laquelle les conditions suspensives peuvent s'accomplir à un délai raisonnable, compte tenu du temps habituellement requis pour élaborer le projet immobilier, dresser les plans, obtenir les autorisations administratives et un crédit bancaire pour assurer le financement du projet.

Si la condition suspensive positive n'est pas enfermée dans un délai fixe, l'article 1176 du code civil prévoit qu'elle peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas.

En l'espèce, la réalisation des divers évènements auxquels le sort du compromis avait été soumis, pouvaient encore s'accomplir le 12 décembre 2005, date des conclusions prises en première instance dans lesquelles l'appelante avait déclaré pour la première fois renoncer aux conditions suspensives.

La renonciation de l'appelante aux conditions suspensives doit par conséquent produire ses effets.

PERSONNE2.) affirme que sa mère aurait ratifié le compromis de vente en signant la procuration intitulé « *Vollmacht* » du 18 septembre 2000.

PERSONNE1.) soutient que cet écrit ne pourrait être qualifié de ratification du compris de vente étant donné qu'il ne le mentionne même pas bien qu'il soit antérieur à la procuration ; qu'en outre, la signature figurant sur le document ne serait pas celle de PERSONNE3.) ; qu'enfin même si celle-ci avait effectivement apposé sa signature en bas de l'écrit litigieux, elle n'aurait plus été à même de comprendre la nature et la portée de l'écrit en raison de son état de santé et son âge.

La procuration du 18 septembre 2000 confère à PERSONNE2.), à condition que la pièce porte la signature de PERSONNE3.), mandat de vendre l'immeuble sis à LIEU2.) au prix et sous les conditions à fixer par le mandataire, de recevoir paiement, d'engager les procédures d'exécution forcée ou de résiliation judiciaire en cas de non-paiement du prix de vente et d'effectuer tous actes quelconques que la vente comporte. La simple circonstance que la procuration ne se réfère pas au compromis de vente ne porte pas à conséquence. La procuration étant conçue en des termes généraux, confère à PERSONNE2.) mandat de vendre à tout acheteur de son choix, y compris la société SOCIETE1.) S.A. Il est établi par le courrier du 29 février 2000 signé par PERSONNE3.) que celle-ci avait connaissance du compromis de vente conclu avec la société SOCIETE1.) et de ses conditions.

Les éléments du dossier ne permettent pas à la Cour d'admettre ou d'écarter au stade actuel de la procédure la pièce méconnue. Étant donné son importance pour l'issue du litige, il convient de procéder à la vérification d'écriture, conformément aux dispositions de l'article 292 et suivants du nouveau code de procédure civile. Les frais y relatifs sont à avancer par la partie qui se prévaut de l'acte attaqué, en l'occurrence PERSONNE2.).
La procédure de la vérification d'écriture entraîne, dans le même jugement, nomination de trois experts chargés de la vérification et du juge-commissaire devant qui la vérification se fera ainsi que mention du dépôt de la pièce à vérifier au greffe.

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

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, et les conclusions du Ministère Public,

ordonne la vérification d'écriture de l'écrit intitulé « *Vollmacht* » du 18 septembre 2000 ;

nomme experts :
- Monsieur Emmanuel STEVENS, demeurant à B-1180 Bruxelles, 99, rue du Ham,
- Monsieur Denis KLEIN, demeurant 11, rue du Prof. Oberling D/1 F-57070 Metz,
- Madame Bernadette GRUBER-DEGRE, demeurant à L-5450 Stadtbredimus, 22, Lauthegaass,

avec la mission de déterminer, dans un rapport écrit, motivé et détaillé, si l'écrit du 18 septembre 2000 porte la signature de PERSONNE3.) ;

nomme juge-commissaire Monsieur le premier conseiller Camille HOFFMANN afin que la procédure de vérification soit poursuivie devant lui ;

ordonne à PERSONNE2.) de consigner au plus tard le 15 décembre 2008 la somme de 3 X 400 € à titre de provision à valoir sur la rémunération des experts à la Caisse des consignations et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que les experts devront, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de leurs opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer ;

dit que si leurs honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, ils devront avertir ledit magistrat et ne continuer leurs opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

autorise les experts à s'entourer de tous les renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission leur confiée et même à entendre de tierces personnes ;

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe de la Cour le 1er avril 2009 au plus tard ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou des experts commis, il sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance de Madame la présidente de chambre ;

ordonne à PERSONNE2.) de déposer l'original de l'écrit du 18 septembre 2000 au greffe de la Cour, après que son état aura été constaté et qu'il aura

été signé et paraphé par le demandeur sur incident ou son avocat et par le greffier ;

dit que les parties se conformeront à l'article 295 du NCPC pour la production des pièces de comparaison ;

sursoit à statuer sur le surplus ;

réserve les droits des parties et les dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marc KERSCHEN, premier conseiller, président, en présence de Patrick KELLER, greffier.