A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, six juillet deux mille onze

Numéro 36065 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice SCHAAL Frank de Luxembourg en date du 22/04/2010,

comparant par Maître KRIEPS Alexandre, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître KRIEGER Georges, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Statuant sur la demande de A tendant à la résiliation d'un compromis de vente du 27 août 2002 pour défaut de passation de l'acte notarié et à l'octroi de la somme de 9.915,74 euros à titre d'indemnité pénale forfaitaire et conventionnelle, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 27 janvier 2010, dit la demande non fondée au motif que la clause insérée au compromis « …3) L'acte notarié devra se faire avant la date du 27 septembre 2002, sinon ce compromis est annulé…. », s'analyse en une condition résolutoire subordonnant la validité du compromis à la formalisation de la vente par devant notaire. Aucune faute ne saurait être reprochée à B pour avoir invoqué des raisons fallacieuses pour refuser la signature, aucune des parties n'ayant sommé l'autre à passer l'acte notarié. Le tribunal a en conséquence constaté la nullité du compromis.

Ce jugement, signifié le 15 avril 2010, a été entrepris par A selon exploit d'huissier du 22 avril 2010. Selon l'appelant les premiers juges auraient d'office soulevé le moyen tiré du caractère résolutoire de la clause pénale sans le soumettre à un débat contradictoire. Au fond, la clause litigieuse ne constituerait pas une condition résolutoire. Elle ne sanctionnerait pas « le non-respect des engagements respectifs incombant à chaque partie envers l'autre » et ne présenterait pas le caractère de réciprocité attachée aux conditions résolutoires. Si néanmoins il s'agissait d'une condition résolutoire, la date de la résolution aurait été reportée selon accord des parties au 1er octobre 2002 conformément à l'attestation du clerc de notaire. Selon l'appelant la clause litigieuse est une condition suspensive dont l'accomplissement aurait été empêché par l'intimé par un soutènement non inscrit dans le compromis et consistant à soumettre la validité du compromis à l'enlèvement d'un poteau électrique. L'intimé aurait empêché l'accomplissement de la passation de l'acte notarié par son propre fait et par sa mauvaise foi l'ayant amené à déposer plainte à son encontre pour faux et usage de faux. La date de la signature de l'acte notarié aurait été reportée au 1er octobre sur demande spéciale de l'intimé B et il se serait dégagé de l'instruction devant le tribunal correctionnel qu'une solution aurait été trouvée pour l'enlèvement du poteau électrique.

L'intimé soutient avoir soulevé le caractère résolutoire de la condition. Il demande la confirmation du jugement pour ce qui est de la qualification de la condition qui serait une condition résolutoire et non pas suspensive. Par son courrier du 30 septembre 2002, il aurait déjà soulevé l'annulation du compromis. Lui-même n'aurait commis aucune faute. L'enlèvement de la ligne haute tension aurait été une condition suspensive même si elle n'était pas insérée dans le compromis.

B réclame subsidiairement pour le cas où le compromis ne serait pas annulé, l'octroi de la clause pénale de 9.915,74 euros pour faute dans le chef de l'appelant.

Selon l'appelant la résolution du compromis n'aurait été discutée qu'incidemment par l'intimé. Il conteste que la question de l'enlèvement du poteau ait constitué une condition suspensive.

Les conclusions notifiées en première instance démontrent que dès ses écritures du 13 août 2003, B avait fait valoir que l'acte de vente notarié devait être passé avant le 26 septembre 2002 sans néanmoins en tirer les conclusions juridiques qui s'imposaient. Le 2 janvier 2006, il conclut « que la conclusion du contrat définitif est subordonnée à la réalisation des conditions essentielles à savoir l'obtention d'une autorisation de bâtir étant donné que c'est un terrain à bâtir, et la conclusion de l'acte notarié endéans le délai prévu dans le compromis de vente »…. et ensuite « que si les conditions ne sont pas réunies, le compromis stipule que « *sinon le compromis est annulé* », que dans le cas d'espèce, l'acte notarié n'a pas pu se faire à cette date ni après, étant donné que le litige relativement à la ligne Cegedel n'avait pas été réglé entre parties, que par conséquent, la partie adverse ne pourrait demander la résiliation judiciaire du compromis de vente mais une annulation de ce compromis, que si ce compromis est annulé, la pénalité contractuelle de 10% ne pourrait intervenir ». La lettre du mandataire de l'intimé, versée à titre de pièce et librement discutée entre parties, avait au demeurant déjà, avant la saisine du tribunal, soulevé la problématique du dépassement du délai. L'annulation du compromis pour défaut de passation de l'acte notarié était donc bien dans le débat et aucune violation de l'article 65 du NCPC et du principe du contradictoire ne saurait être reprochée aux premiers juges.

Selon compromis de vente signé le 27 août 2002, rédigé sur papier à entête de l'agence immobilière s. à r. l. DFI, A a vendu à B, une place à bâtir sise à (…)pour le prix de 4.000.000 flux sous les conditions notamment qu'une autorisation de construire soit accordée et que l'acte notarié soit dressé avant le 27 septembre 2002. Si la première condition n'a pas posé problème, l'acte de vente n'a pas été rédigé dans le délai stipulé. Les premiers juges ont qualifié la condition de la passation de l'acte notarié de condition résolutoire tandis que selon l'appelant il s'agit d'une condition suspensive dont la réalisation a été empêchée par la faute de l'intimé.

La condition suspensive est celle dont dépend la création d'un rapport de droit. Tant que la condition n'est pas arrivée l'obligation n'existe pas encore ; le créancier a seulement l'espoir de voir naître le droit que lui confère le contrat. En cas de défaillance de la condition, le droit qui lui était subordonné ne prend pas naissance et le contrat est frappé de caducité.

La condition résolutoire par contre est celle qui lorsqu'elle s'accomplit opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Quand une vente est conclue sous condition résolutoire, le principe est que le contrat est immédiatement et complètement formé dès sa conclusion. À la différence de la vente sous condition suspensive, elle produit donc, dès sa conclusion les mêmes effets qu'une vente pure et simple. Mais la réalisation de l'événement incertain érigé en condition opère rétroactivement l'anéantissement des droits et obligations nés du contrat replaçant en principe les parties dans la situation antérieure à la conclusion.
En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont donc qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.
C'est à la volonté des parties qu'il convient de se référer pour savoir si une condition est suspensive ou résolutoire

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise.

Cette distinction est cependant sans incidence sur la solution du présent litige, dans lequel la seule question est de savoir si au regard des faits de l'espèce, la condition s'est réalisée, qu'il s'agisse de la défaillance d'une condition suspensive où de l'avènement d'une condition résolutoire. Les deux conditions sont soumises à l'article 1178 du code civil qui sanctionne la mauvaise foi soit du créancier, soit du débiteur de l'obligation en ce sens que l'expiration du délai de réalisation de la condition ne saurait être invoquée par celui qui a fait obstacle à sa réalisation par des manoeuvres dilatoires *(Cass. 3e civ., 23 juin 2004 : Juris-Data n° 2004-024294 ; Bull. civ. 2004, III, n° 132 ;*

Les règles de droit concernant la dissipation de cette incertitude sont communes aux deux conditions (Jurisclasseur civil, art. 1175 et 1180, Encyclopédie Dalloz, rubrique "condition") ces règles - les articles 1175 à 1177 du code civil - se trouvant d'ailleurs au chapitre IV, section 1re, Paragraphe 1er intitulé "De la condition en général et de ses divers espèces".

La condition en litige dont dépend la validité de l'obligation respectivement sa caducité était l'arrivée d'un événement, à savoir la signature de l'acte notarié ou dans une formulation négative, la non passation de l'acte notarié; elle était assortie d'un terme.

Au regard du libellé de la condition (..le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment…) la Cour d'appel est d'avis qu'en l'occurrence, la signature de l'acte notarié était une condition même de

la formation du contrat de vente au même titre que les autres conditions, et que le contrat ne serait effectif que par la signature de l'acte authentique à une date déterminée, les parties ayant fait de la réitération par acte authentique un élément constitutif de leur volonté en assortissant de la sanction de la nullité le compromis en cas de non signature de l'acte authentique dans le délai stipulé et en faisant ainsi du contrat de vente un contrat formaliste et solennel quoique l'annulation du contrat implique plutôt une réalisation préalable.

Il est constant en cause que l'acte authentique n'était pas dressé le 27 septembre 2002. Le compromis était donc annulé ou devenu caduc à cette date selon la volonté des deux parties et ce aux termes de l'article 1176 du code civil.

Selon l'appelant le terme fixé pour la passation de l'acte notarié aurait été prorogé tacitement et ce avant le 27 septembre 2002, comme il se dégagerait d'une attestation du clerc de notaire établissant qu'B aurait demandé le 27 septembre un projet d'acte de vente et que le rendez-vous aurait été fixé en accord avec lui au mardi 1er octobre 2002. Les premiers juges ont retenu à raison que le report de la date n'implique pas nécessairement l'intention de l'intimé de renoncer à la caducité du contrat ou à sa nullité, ce d'autant moins qu'aucune date antérieure pour la signature de l'acte notarié n'est indiquée et qu'aucune déduction sur une acceptation du report avant le 27 septembre 2002, si report il y a, de la part de l'appelant lui-même n'en peut être faite. Il est certes admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai *(Cass. 1re civ., 24 oct. 1978 : Bull. civ. I, n° 321. – Cass. 3e civ., 24 mai 1989 : Bull. civ. III, n° 119. – Cass. 1re civ., 23 janv. 1996 : JCP 1997, II, 228000, note Marino ; Defrénois 1996, p. 1010, obs. Delebecque ; RTD civ. 1996, p. 608, obs. Mestre ; Petites affiches 9 sept. 1996, note Scholastique ; ibid. 13 sept. 1996, note D.R. Martin)*. Cette renonciation qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir et que l'une des parties ait proposé au notaire une date en dehors du délai, si l'autre partie n'a pas été consultée et s'il n'y a pas eu accord avant l'échéance du terme. Le 27 septembre 2002. lorsque B a proposé une date pour la signature du contrat notarié, le compromis était déjà caduc.

Ni l'appelant, ni l'intimé n'a sommé son cocontractant à comparaitre devant notaire et aucun élément de la cause ne permet de déduire que l'intimé ait renoncé à se prévaloir du délai. Aucune déloyauté consistant dans le fait de n'avoir pas fait de démarche pour fixer la date de la signature du compromis antérieurement au délai négocié ne saurait en être déduite, cette initiative étant laissée tant au vendeur qu'à l'acheteur. Les discussions relatives au déplacement de la ligne haute tension n'étaient pas suspensives du délai et ne permettent pas non plus de conclure, dans le chef de l'intimé, à une faute qui serait en relation causale avec la non passation de l'acte notarié. Les négociations avec Cegedel étaient réelles et concrètes, le projet de l'acte notarié en est une preuve suffisante, mais pas de nature à

anéantir la condition de la passation de l'acte notarié dans un délai déterminé. La lettre du mandataire de l'intimé, postérieure à l'échéance du terme, n'est pas de nature à faire revivre le compromis litigieux d'ores et déjà annulé antérieurement.

La décision des premiers juges est donc à confirmer en toute sa teneur tant pour ce qui est de l'analyse des faits que pour ce qui est des conséquences juridiques qu'ils en ont tirées.

Dès lors qu'aucune des parties n'a justifié de l'iniquité requise, la Cour d'appel rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure.

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,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme la décision entreprise,

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne l'appelant aux dépens avec distraction au profit de Maître Krieger.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.