Arrêt N°48/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du deux mars deux mille seize

Numéro 32853 du rôle

Composition :

Nico EDON, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

la société A), établie et ayant son siège social à L-……, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 14 février 2007,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à L-……..,

intimé aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Exposant avoir signé à la date du 14 octobre 2004 avec la société C), représentée par son gérant B) un compromis de vente portant sur plusieurs terrains à bâtir viabilisés sis à …….., dénoncé par la société C) par courrier d'avocat du 11 août 2005, la société A) a assigné B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en demandant, principalement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et subsidiairement sur base de l'article 192 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, de condamner B) à lui payer 444.792,70 euros représentant tant le préjudice matériel (frais engagés et manque à gagner) que moral de la société A) résultant de la non-réalisation de la vente des terrains. La société A) fait valoir que la société C) n'aurait jamais été propriétaire des terrains vendus suivant compromis de vente du 14 octobre 2004. Nonobstant ce fait connu de B), celui-ci aurait sciemment conclu, pour le compte de la société, le contrat du 14 octobre 2004 avec la société A).

Par jugement du 19 décembre 2006, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu la demande de la société A) en la forme, l'a déclarée non fondée et en a débouté. B) a été débouté de sa demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire. Tant la société A) que B) ont été déboutés de leur demande respective fondée sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et la société A) a été condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

Pour décider que la demande de la société A) n'était pas fondée, les juges de première instance ont énoncé que tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 192 de la loi modifiée du 10 août 1915, renvoyant à l'article 59 de cette même loi, la société A) devait prouver l'existence d'une faute dans le chef de B). La faute reprochée par la société A) à B) aurait consisté dans le fait de signer le compromis de vente du 14 octobre 2004 tout en sachant que la société C) n'était pas propriétaire des objets vendus et d'avoir omis sciemment de signaler ce fait à la société A).

Examinant les actes intitulés « Verkaufskompromiss » conclus en novembre 2002 entre la société C) et les héritiers de feue D) et de feue E), propriétaires de terrains sis à ……, et dont font partie les terrains vendus à la société A) suivant compromis de vente du 14 octobre 2004, le tribunal de première instance a qualifié ces actes de promesses synallagmatiques de vente, valant vente, les juges de première instance ayant retenu qu'aucune des parties à ces contrats ne pouvait renoncer à son engagement. Ils en ont déduit que la société C) détenait à partir de la signature de ces contrats des droits sur les terrains y visés, lesquels existaient à la date de la conclusion du compromis de vente du 14 octobre 2004, de sorte que la faute invoquée par la société A) n'était pas établie dans le chef de B). Constatant que la société A) n'invoquait aucun autre fait ou faute de B) de nature à pouvoir entraîner la responsabilité de celui-ci, les juges de première instance ont débouté la société A) de sa demande.

De ce jugement, signifié le 23 janvier 2007, la société A) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 14 février 2007.

La société A) estime que, contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, la société C) n'était pas titulaire de droits de propriété effectifs sur les terrains promis à la vente à l'appelante, alors qu'elle ne disposait sur ces terrains que d'une simple option d'achat qu'elle était libre de ne jamais exercer. Elle n'aurait d'ailleurs pas levé cette option de vente, alors que B) a fait acheter les terrains par une autre société pour les revendre à un concurrent de l'appelante. B) aurait donc commis une faute, en amenant l'appelante à engager des frais et conclure de son côté des engagements de promotion immobilière en faisant miroiter dans le cadre des négociations de vente l'existence de compromis qui n'existaient pas en réalité.

Subsidiairement, et à supposer même que les actes que la société C) a conclu avec les héritiers D) et E) seraient à qualifier de compromis de vente, B) aurait alors rompu de manière non justifiée le compromis qu'il avait fait conclure à la société C) avec l'appelante. Le préjudice de l'appelante resterait le même dans un cas comme dans l'autre, et il y aurait dès lors lieu de condamner B) à payer à l'appelante la somme de 444.792,70 euros.

L'appelante formule encore une offre de preuve par témoins à l'effet d'établir que la condition suspensive du compromis de vente du 14 octobre 2004, ayant trait au financement de l'acquisition des terrains, était en l'espèce accomplie, sinon que B) y a renoncé. Il formule une deuxième offre de preuve par témoins à l'effet d'établir que la dénonciation du compromis de vente du 14 octobre 2004 n'était pas due à la défaillance de la condition suspensive ayant trait au financement de l'acquisition des terrains par la société A), mais à des problèmes techniques liés au lotissement empêchant la réception définitive du lotissement, de sorte que les terrains acquis par la société A) n'étaient pas construisibles.

L'appelante demande encore que l'attestation testimoniale de …. produite par B) soit écartée des débats sur base de l'article 402, alinéa 4 du Nouveau code de procédure civile, sinon que l'audition du sieur ….. soit ordonnée sur base des dispositions de l'article 403 du Nouveau code de procédure civile.

L'appelante formule une offre de preuve par expertise comptable de son préjudice.

L'intimé soulève la nullité de l'acte d'appel, pour violation de l'article 154 du Nouveau code de procédure civile auquel renvoie l'article 585 du même code, alors que l'acte d'appel ne contiendrait aucune critique motivée du jugement entrepris, et l'imprécision totale dans l'acte d'appel des moyens de réformation mettrait l'intimé dans l'impossibilité d'instruire utilement le litige. Dans ses conclusions notifiées le 27 décembre 2012, l'intimé reproche à l'appelante de ne formuler dans l'acte d'appel aucun reproche précis à l'encontre du jugement de première instance, et ce ne serait que par des conclusions du 15 septembre 2010 que l'appelante formulerait clairement trois prétendues fautes dans le chef de l'intimé, fautes non précisément invoquées dans l'acte d'appel. Dans ces mêmes conclusions, l'intimé demande que non seulement l'acte d'appel soit déclaré nul, pour cause de libellé obscur, mais encore l'exploit introductif d'instance,

reprenant donc le moyen déjà présenté en première instance et écarté par le jugement entrepris.

Quant au fond, l'intimé estime que la société A) ne saurait prospérer dans sa demande dirigée contre B), basée sur l'article 192 de la loi modifiée du 10 août 1915, aucune infraction aux dispositions de la loi sur les sociétés ou des statuts sociaux n'étant en l'espèce invoquée par l'appelante. A supposer que B) ait commis une telle infraction, la société A) ne pourrait agir contre B) seul, l'intimé pouvant tout au plus être solidairement responsable avec la société C) .

En tant que fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, la demande de A) ne serait pas non plus fondée, l'appelante n'apportant pas la preuve ni d'une faute dans le chef de B), ni d'un dommage, ni d'un lien de causalité entre la faute et le prétendu dommage. Dans ses conclusions subséquentes du 27 décembre 2012, l'intimé considère que la responsabilité acquilienne des administrateurs ne peut être recherchée qu'en cas de faute détachable, séparable des fonctions de dirigeant, ce qui nécessiterait la preuve d'une faute intentionnelle d'une particulière gravité incompatible avec l'exercice normal des fonctions sociales. Une telle faute ne serait en l'espèce pas établie.

L'intimé estime que les juges de première instance ont fait une saine appréciation des actes sous seing privé conclus en novembre 2002 et que la société C) était propriétaire des terrains litigieux au moment de la conclusion du compromis de vente du 14 octobre 2004.

Il n'y aurait pas non plus eu rupture injustifiée dudit compromis de vente par B). L'intimé précise que la condition suspensive liée au financement de l'acquisition des terrains par la société A) imposait l'obtention d'un prêt, d'une part, l'information du vendeur, d'autre part, et ce dans le délai de deux semaines sous peine de caducité du contrat. La société A) n'ayant pas satisfait à cette condition, le contrat aurait été caduc.

L'intimé conteste tant en fait qu'en droit qu'il y ait eu renonciation à cette condition suspensive. Il considère que l'offre de preuve afférente est irrecevable sur base de l'article 1341 du Code civil pour tenter de prouver contre et outre un écrit. Il considère encore qu'elle est irrecevable pour n'être ni précise, ni pertinente. L'intimé fait encore valoir qu'à supposer même que B) ait renoncé à la condition, stipulée également dans l'intérêt du vendeur et non pas dans l'unique intérêt de l'acheteur, une renonciation unilatérale serait dépourvue d'effet, alors que la renonciation unilatérale de l'un des contractants exigerait l'acceptation de la part de l'autre contractant. Or une telle acceptation par la société A) ne résulterait d'aucune pièce du dossier.

Les montants réclamés par la société A) sont formellement contestés, dans leur principe et dans leur quantum. L'intimé conclut à l'irrecevabilité de l'offre de preuve par expertise comptable du préjudice allégué.

L'intimé relève appel incident en ce que le tribunal de première instance ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure. Il demande une indemnité de procédure de 4.000 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 4.000 euros pour l'instance d'appel, cette dernière demande

étant réduite à 1.250 euros suivant le dernier état des conclusions de l'intimé. Il relève encore appel incident en ce que le tribunal de première instance l'a débouté de sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire et demande à se voir allouer de ce chef 5.000 euros.

L'appelante demande à voir rejeter le moyen de nullité de l'acte d'appel dont a excipé l'intimé, l'acte d'appel satisfaisant aux prescrits de l'article 585 du Nouveau code de procédure civile.

Elle maintient que les actes sous seing privé de novembre 2002 ne constituent pas des promesses synallagmatiques de vente, mais des promesses unilatérales de vente. C) n'aurait jamais levé l'option. Tous les faits de la cause démontreraient que la société C) n'a jamais été propriétaire des terrains qu'elle a vendus à la société A) par compromis de vente.

L'appelante maintient également que B) aurait abusivement dénoncé le compromis de vente. Elle considère en ordre principal que la condition était en l'espèce accomplie, et elle se prévaut à cet égard d'un courrier de la BGL. L'appelante considère en ordre subsidiaire que B) a renoncé à la condition suspensive, et elle considère qu'aucune acceptation de sa part n'était en l'espèce requise, B) pouvant valablement renoncer de manière unilatérale à la preuve de l'octroi d'un prêt dans un délai de 15 jours, ledit délai étant stipulé dans le seul intérêt du vendeur. A l'appui de la renonciation, par B), à la condition suspensive, et en tout cas au terme y fixé et à l'effet extinctif y attaché, l'appelante fait valoir que le compromis de vente aurait été subordonné à la condition suspensive de l'achèvement des infrastructures. La société C) se serait en effet adressée à A), pour lui demander de se préparer pour la signature de l'acte notarié courant juillet 2005 en annonçant dans sa lettre que « L'achèvement des infrastructures s'annonce vers la première semaine de juillet ». La réalisation des infrastructures prenant nécessairement du temps, et en tout cas plus que deux semaines à partir de la signature du compromis de vente, une demande de crédit de la société A) dans le délai stipulé de 2 semaines n'aurait eu aucun sens, les offres de crédit des banques n'ayant qu'une durée de validité limitée qui aurait été dépassée au moment de la passation de l'acte notarié en juillet 2005. La société A) aurait dès l'annonce de l'achèvement des travaux d'infrastructure fait une demande de crédit, qui aurait été avisée favorablement. Et cette façon de procéder aurait été acceptée par le vendeur, qui aurait donc renoncé à se prévaloir de la condition suspensive assortie d'un terme, respectivement de la condition extinctive. L'appelante en veut pour preuve que les relations entre parties se sont poursuivies bien au-delà du délai de 2 semaines à partir de la signature du compromis de vente dans lequel la société A) aurait dû s'assurer du financement de l'acquisition des terrains. B) ayant renoncé à la condition de la preuve de l'obtention d'un prêt par la société A), respectivement ayant accepté de prolonger le délai pour apporter la preuve de l'obtention du prêt, n'aurait eu aucun motif légitime de dénoncer le compromis de vente. L'appelante conclut encore à l'inapplicabilité en l'espèce des dispositions de l'article 1341 du Code civil, s'agissant de l'admissibilité de son offre de preuve par témoins.

Dans ses conclusions du 15 septembre 2010, la société A) considère qu'il y a encore faute de B), qui, au regard des pièces communiquées, a vendu

pendente conditione les terrains, acquis par A) suivant compromis de vente, à la société F) Sàrl.

L'intimé conteste que le compromis de vente conclu avec la société A) aurait été soumis à la condition suspensive de l'achèvement des travaux d'infrastructure du lotissement …... Toutes les affirmations de la société A) en relation avec l'achèvement des infrastructures et en relation avec la réception de ces travaux sont formellement contestées.

L'intimé considère encore que le fait que la société C) se soit substituée la société F) sàrl serait sans incidence aucune sur la nature des contrats passés entre la société IBC et les héritiers D) et E), ni sur la réalité des droits de propriété de C) sur les terrains vendus à la société A).

Toute dénonciation abusive du compromis de vente est contestée, l'intimé maintenant que le compromis de vente était devenu caduc, alors que l'acheteur A) a failli à ses obligations contractuelles. Il conteste formellement que les parties auraient renoncé à la clause résolutoire.

Dans ses dernières conclusions, notifiées le 27 décembre 2012, l'intimé fait encore valoir qu'à supposer même qu'il y ait eu renonciation au délai de 15 jours pour la preuve de l'obtention du crédit, B) n'aurait cependant jamais renoncé à la preuve de l'obtention dudit crédit. Il en veut pour preuve le courrier de C) du 20 juin 2005 à l'attention de la société A). Or la société A) n'aurait jamais communiqué à B) avoir obtenu de crédit. L'intimé formule encore une offre de preuve par témoins à l'effet d'établir que même après réception du prédit courrier, la société A) n'avait pas introduit de demande pour l'obtention d'un crédit.

Les mandataires ad litem des parties demandent chacun la radiation de différents passages des conclusions adverses.

Appréciation de la Cour

- Quant à la recevabilité

a) L'intimé B), dans ses conclusions du 27 décembre 2012, conclut à voir déclarer nuls pour cause de libellé obscur l'appel ainsi que l'assignation de première instance. Il y a lieu d'admettre qu'il reprend ainsi en instance d'appel le moyen développé en première instance et tendant à voir déclarer nulle l'assignation.

L'intimé ne développe cependant aucun argument tendant à énerver les motifs des juges de première instance par lesquels ce moyen a été déclaré non fondé. Par adoption des motifs du jugement déféré, la Cour d'appel confirme dès lors le jugement a quo en ce qu'il n'a pas accueilli ledit moyen de nullité dirigé contre l'assignation introductive d'instance.

b) Le moyen, en ce qu'il tend à voir déclarer nul l'acte d'appel, fait grief à l'appelante de n'exposer dans son acte d'appel aucune critique motivée du jugement déféré. L'absence totale, dans l'acte d'appel, de l'énoncé des moyens de réformation mettrait l'intimé dans l'impossibilité d'instruire utilement le litige, et de ce fait, les droits de la défense de l'intimé seraient lésés.

Dans ses conclusions ultérieures, l'intimé relève encore que l'acte d'appel n'indiquerait nulle part quelle serait la prétendue faute commise par B) de nature à entraîner sa responsabilité, et ce ne serait que dans ses conclusions du 15 septembre 2010 que l'appelante formulerait trois prétendues fautes dans le chef de l'intimé.

L'intimé relève encore que l'acte d'appel ne contiendrait même pas de conclusions tendant à la condamnation de l'intimé et ne chiffrerait pas le préjudice allégué.

Le moyen tiré du libellé obscur est en l'espèce basé sur les dispositions combinées des articles 585 et 154 du Nouveau code de procédure civile, en ce que ces articles disposent que l'acte d'appel doit contenir l'indication de l'objet et un exposé sommaire des moyens.

En l'espèce, et contrairement à ce que prétend l'intimé, il est demandé, dans l'acte d'appel, de condamner la partie intimée à payer à la partie appelante la somme de 444.792,70 euros avec les intérêts légaux du jour de l'assignation jusqu'à solde et avec majoration dudit taux de 3% à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification de la décision à intervenir, et ce par réformation du jugement déféré.

Cette condamnation est demandée « du chef des causes susénoncées », et l'acte d'appel , au titre des moyens de réformation invoqués par la partie appelante, énonce que « *la société C), lorsqu'elle a conclu le compromis de vente avec la partie appelante, n'était elle-même pas propriétaire des terrains vendus, mais avait sur ceux-ci seulement une option d'achat, en ce sens que les propriétaires originaires des terrains s'étaient certes eux engagés de manière circonstanciée et irrévocable à vendre leurs terrains à C), mais celle-ci n'a pas contracté à son tour d'obligation concrète de devoir les acheter* ». L'acte d'appel d'en déduire que c'est à juste titre que la partie appelante a fait valoir une faute délictuelle à son égard dans le chef de la partie intimée B) qui en sa qualité de gérant de C) a conclu un compromis en bonne et due forme avec l'appelante, portant sur des terrains que sa société n'avait pas et pour laquelle sa société n'avait même pas d'obligation d'achat.

L'acte d'appel d'énoncer encore que, même à supposer l'analyse des juges de première instance correcte, s'agissant de la question de la propriété, dans le chef de la société C), des terrains vendus à l'appelante, la partie intimée serait néanmoins toujours en faute, pour avoir rompu le contrat avec l'appelante. Il est dans ce contexte fait grief au tribunal de n'avoir pas examiné cette rupture, auquel cas il aurait dû arriver à la conclusion que la rupture était injustifiée et abusive, au regard des circonstances entourant cette rupture telles qu'exposées dans l'acte d'appel. Le fait que, dans son acte d'appel, l'appelante a également renvoyé aux conclusions de première instance au sujet de la rupture du compromis de vente est, en l'espèce, sans incidence au regard de la violation alléguée des articles 585 et 154 du Nouveau code de procédure civile. L'appelante se réfère en effet non seulement à ses propres conclusions, mais aux conclusions échangées de part et d'autre (« *en dépit du fait que les parties avaient longuement conclu sur le sujet* ») et la partie intimée, tout en arguant de l'imprécision de l'acte d'appel, ne conteste pas que la question a été débattue entre parties en première instance.

Il y a finalement encore lieu de retenir que l'argument de la partie intimée que l'appelante n'expliquerait ni la nature ni l'étendue exacte de son préjudice ne relève pas de la recevabilité de l'appel, dès lors que l'appelante a chiffré dans son acte d'appel le préjudice qu'elle allègue et pour lequel elle demande condamnation.

Il y a dès lors lieu de constater qu'en l'occurrence l'acte d'appel indique clairement l'objet de l'appel, et renseigne suffisamment les faits de l'espèce ainsi que les moyens de l'appelante de sorte qu'il ne saurait encourir le grief d'avoir mis la partie intimée dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense.

c) Dans ses conclusions du 27 décembre 2012, l'intimé s'est prévalu du principe du non-cumul des responsabilités, pour conclure que la demande de l'appelante, allant à l'encontre de ce principe, devrait être déclarée non fondée.

Il s'agit d'un moyen qui a trait à la recevabilité de la demande au fond.

L'intimé fait valoir qu'en l'espèce un compromis de vente aurait été signé entre la société C) et l'appelante, de sorte que cette dernière disposerait d'une action contractuelle contre la société C) et la société A) ne serait dès lors pas fondée à agir contre l'intimé sur base de la responsabilité délictuelle.

En l'espèce, l'appelante demande réparation du préjudice qui lui aurait été causé par le comportement inadmissible de l'intimé, ce comportement ayant consisté dans le fait d'amener l'appelante à conclure un compromis de vente portant sur des terrains sur lesquels l'intimé aurait su parfaitement que la société C) n'avait aucun droit.

L'appelante n'a donc pas demandé réparation à son cocontractant d'un dommage qui serait résulté de l'inexécution d'une obligation contractuelle, mais elle demande réparation du dommage qui lui aurait été causé par les agissements frauduleux de l'intimé qui remonteraient avant la conclusion même du contrat conclu avec la société C) . Les développements de l'appelante en instance d'appel visent également les agissements de l'intimé qui, après la conclusion du compromis de vente, visaient, aux yeux de l'appelante, à l'évincer en faisant, par exemple, conclure les actes notariés de vente avec les héritiers D) et E) par une autre société du groupe B), en faisant dénoncer le compromis de vente conclu entre la société A) et la société C) sous des prétextes fallacieux, et en faisant vendre à un concurrent les terrains sur lesquels portait le compromis de vente et ce par la société qui avait passé les actes notariés avec les héritiers STEFFEN-LEPAGE et E), dans le but de rendre inopérante toute opposition à vente que la société A) aurait pu former entre les mains des notaires par voie de lettre circulaire. La société A) incrimine donc des agissements de l'intimé qui se situent en dehors des liens contractuels proprement dits entre la société C) et l'appelante.

Le moyen de l'intimé est dès lors à écarter.

d) Est encore à écarter le moyen de l'intimé, tiré de la solidarité entre la société C) et l'intimé, en tant que dirigeant social, instaurée par l'article 192

de la loi modifiée sur les sociétés commerciales, en combinaison avec l'article 59 de cette même loi, la solidarité permettant précisément à l'appelante d'ester en justice, à son choix, contre l'une ou l'autre des personnes tenues solidairement.

- Quant au fond

Il est constant en cause que la société C), représentée par B), a conclu avec la société A) un acte sous seing privé, intitulé compromis de vente. Aux termes de l'article 1er dudit acte « le promoteur, la société C) sàrl, construit un lotissement avec 26 lots, définitivement autorisé, situé à …... Le lotissement prend la dénomination « …… » ». Aux termes de l'article 2 dudit acte la société A) achète dans le « ……. » les terrains à bâtir viabilisés no 9+10+11+12 avec une contenance de plus ou moins 13,24 ares, pour le prix de 54.000 (cinquante-quatre mil) euros pro are. Le prix est fixe ».

La société IBC a conclu, au courant du mois de novembre 2002, avec les héritiers de feue D) et les héritiers de feue E) des actes sous seing privé, intitulés « Verkaufskompromiss », ces actes englobant notamment les terrains faisant l'objet de l'acte conclu entre la société C) et la société A) référencé ci-dessus.

Ces actes conclus avec les héritiers de feue D) et de feue E) énoncent tous que les héritiers respectifs, par ailleurs dénommés « Verkäufer » « gewähren hiermit der Gesellschaft C) sàrl, vertreten durch Herrn B), ein unwiderrufliches Verkaufsversprechen betreffend ihren Erbteil der nachbezeichneten Immobilie ». Les biens immeubles sont désignés dans les actes respectifs, et le prix est fixé. Les actes dont s'agit prévoient encore que la société C), dénommée „Ankäufer" « verpflichtet sich sämtliche Prozeduren zur Erlangung der Genehmigungen schnellst möglich zu veranlassen, anlaufen zu lassen. Die notarielle Urkunde wird innerhalb von 30 Tagen nach der entgültigen Genehmigung durch den vom Ankäufer bestimmten Notar Bettingen in Niederanven aufgenommen. Die Zahlung des Kaufpreises wird bei der Unterschrift der notariellen Urkunde erfolgen».

Si les parties s'accordent pour dire que l'acte conclu entre la société C) et la société A) vaut vente, elles sont en désaccord sur la nature des actes conclus entre la société C) et les héritiers de feues D) et E), la société A) qualifiant ces actes de promesses unilatérales de vente, où seuls les héritiers se seraient engagés, tandis que la société C) aurait disposé de la faculté d'accepter ou de ne pas accepter ultérieurement la vente, tandis que B) considère que ces actes valent vente, alors qu'il y aurait consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

La promesse unilatérale de vente est un contrat par lequel le promettant donne son consentement à une vente dont les conditions sont déterminées et qui sera formée lorsque le bénéficiaire décidera de la conclure.

La promesse synallagmatique de vente est un contrat par lequel les deux parties ont donné leur consentement à la vente, l'une en consentant à vendre, l'autre en consentant à acheter.

En l'espèce, à première vue, seuls les héritiers de feues D) et E) se sont contractuellement engagés à une vente. Le seul engagement contractuellement assumé par la société C) au titre des actes conclus avec les héritiers est celui de faire au plus vite les diligences nécessaires en vue de l'obtention des autorisations nécessaires pour le lotissement du « ……. » dont feront partie les terrains faisant l'objet des actes conclus avec les héritiers.

Cette obligation assumée par la société C), ensemble la fixation d'un délai pour la passation de l'acte notarié devant le notaire choisi par la société C), ne fait cependant de sens que s'il y a eu, dès le début, un engagement de la société C) d'acheter les terrains.

Cet engagement de la société C) est confirmé par les conditions figurant dans les actes conclus avec les héritiers de feues D) et E). Dans lesdits actes il est en effet stipulé « a) Falls der Lotissementsplan nicht genehmigt wird, ist dieser Verkaufskompromiss, laut Vereinbarung des Ankäufers und des Verkäufers (respectivement der Verkäuferin), ungültig und gilt als aufgelöst. b) Falls der Ankäufer die anderen, zum Lotissement gehörenden Grundstücke nicht erhält, diese aber von der Gemeinde aufgelegt werden, so gilt der Verkaufskompromiss auch als aufgelöst ».

Aux termes de l'article 1183 du Code civil, la condition résolutoire 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.

En l'espèce l'obligation contractée sous condition résolutoire n'est pas l'obligation des héritiers D) et E). L'engagement de ceux-ci est en effet soumis à une condition qui leur est spécifique et qui résulte de la précision figurant dans les différents actes que ces héritiers s'engagent à vendre les terrains spécifiés « unter Voraussetzung dass diese Grundstücke im neuen Wohngebietsplan (ou Wohnungsgebietsplan) vorgesehen sind. »

Les conditions résolutoires ci-dessus citées figurant dans les différents actes conclus avec les héritiers D) et E) visent dès lors l'obligation de la société C) d'acheter les terrains sur lesquels portent les différents actes qualifiés par les parties de compromis de vente.

Il y a dès lors lieu de retenir que dans la commune intention des parties, les actes conclus entre la société C), d'une part, les héritiers de feues D) et E), comportaient l'obligation des héritiers de vendre, et l'obligation de la société C) d'acheter les terrains spécifiés dans lesdits actes et aux conditions, notamment de prix, y déterminées. Les parties étant convenues de la qualification de leur contrat (de vente) et de la chose et du prix, les actes en question valent vente.

Le fait que par la suite la société F) ait passé les actes notariés de vente avec les héritiers D) et E) est sans incidence. Tant les actes conclus par la société C) avec les héritiers D) et E) que le compromis de vente conclu entre la société C) et la société A) ont été passés avec réserve de command. Il en résulte que le compromis de vente entre la société C) et la société A) aurait pu être formalisé avec le command, le commandé (en l'espèce la société C) s'étant expressément réservé, lors de la conclusion du compromis de vente, de se substituer un command, ce même command

ayant en vertu de la réserve de command contenue dans les actes conclus avec les héritiers D) et E) passé les actes notariés de vente avec ces mêmes héritiers et pouvant dès lors honorer l'engagement pris par la société C).

Il n'y a dès lors pas de faute établie dans le chef de B) qui aurait frauduleusement amené l'appelante à conclure un compromis de vente avec la société C), tout comme il n'y a pas de faute établie dans le chef de B) en relation avec l'exercice de la réserve de command pour la passation des actes notariés de vente avec les héritiers D) et E).

La société A) considère ensuite qu'il y a faute dans le chef de B), en ce que celui-ci aurait fait abusivement rompre le compromis de vente.

Il résulte des pièces versées en cause, que par un courrier d'avocat daté au 11 août 2005, envoyé par lettre recommandée avec avis de réception, la société C) a fait dénoncer officiellement et formellement le compromis de vente signé le 14 octobre 2004, faute par la société A) d'avoir satisfait à la condition suspensive et résolutoire de justifier de l'obtention d'un crédit bancaire dans le délai imparti.

Le compromis de vente conclu entre parties stipule en son article 6 que « ce compromis de vente est seulement valable, si le crédit nécessaire à cette acquisition est accordé par un institut bancaire. Cette preuve de solvabilité doit être remise en mains du donneur de réservation, et ceci, au plus tard 2 semaines après la signature du compromis de vente ».

La pièce 5 de la farde de 17 pièces de Me Noesen n'établit pas que la condition ayant trait au financement aurait été accomplie, cette pièce ne constituant pas une offre de crédit. L'offre de preuve par témoins de l'appelante que B) aurait considéré cette pièce comme étant suffisante dans le chef de la société A) est à rejeter pour être d'ores et déjà contredite. Il résulte des pièces de Me Noesen, et plus particulièrement du courrier du 20 juin 2005 de la société C) à la société A), que B) a invité la société A) à prendre et organiser ses démarches financières (selon compromis, payable à l'acte). Une telle précision ne fait pas de sens, si la garantie financière prévue au contrat est d'ores et déjà acquise. Le courrier d'avocat du 11 août 2005, qui est donc postérieur au courrier précité du 20 juin 2005, ne fait que confirmer que l'attestation BGL du 16 novembre 2004 (pièce 5 de la farde de Maître Noesen), si elle était bien à la connaissance de la société C), ne constitue cependant pas une garantie bancaire.

La société A) fait encore valoir que B) aurait renoncé à la condition ci-dessus énoncée, pour ce qui est de la justification par la société A) de l'octroi du crédit bancaire nécessaire au financement de l'opération durant le délai de deux semaines stipulé, voire pour ce qui est de la justification tout court par la société A) de l'obtention dudit crédit bancaire.

La condition prévue au contrat, exigeant des garanties quant au financement, par une banque, de la vente, est stipulée dans l'intérêt des deux parties. En effet, puisque la société A) serait déliée de son obligation d'acheter, si, malgré ses diligences, elle n'obtient pas de crédit bancaire pour financer l'acquisition des terrains, la condition n'est pas seulement stipulée dans l'intérêt du vendeur.

Il est oiseux d'examiner si la société C) ou B) ont en l'espèce renoncé au délai de deux semaines prévu au compromis de vente, voire s'ils ont renoncé à recevoir la justification, en bonne et due forme, de l'octroi du crédit bancaire à A), du moment qu'il n'est pas établi que B) aurait, soit renoncé à la condition en tant que telle, soit considéré cette condition comme accomplie même en l'absence de justification, par la société A), de l'octroi d'un crédit bancaire.

Aux termes du compromis de vente conclu entre parties, l'acte notarié sera dressé à la diligence du promoteur par devant Maître Mines à Capellen, ceci, à la première demande du promoteur. Le compromis de vente prévoit encore que le paiement des terrains devra se faire à l'acte de vente officiel par chèque bancaire établi par une banque avec siège au Grand-Duché de Luxembourg.

En l'occurrence, il n'est pas contesté par la société A) qu'il y a eu demande de la société C) de passer acte devant notaire « au courant du mois de juillet » 2005.

Il incombait à la société A) d'informer B), en tant que représentant de la société C) et interlocuteur de la société A), de son accord pour une date au courant du mois de juillet, sinon pour une autre date à sa convenance. Par cet accord, l'actuelle appelante aurait également fait savoir, implicitement, mais nécessairement, à B) de ce que le financement de l'acquisition des terrains était assuré, et que, donc, la condition du compromis de vente était accomplie.

Il ne résulte d'aucune pièce soumise à la Cour d'appel que la société A) eût informé son interlocuteur de son accord à voir passer l'acte notarié au cours du mois de juillet 2005, ou de son désaccord à voir passer l'acte notarié au cours dudit mois de juillet.

La société A) offre de prouver par témoins qu'il y aurait eu plusieurs appels téléphoniques de la part de B) « après achèvement des infrastructures, lorsqu'il y avait lieu de procéder à la passation des actes authentiques, mais (celui-ci) se fit dire par Monsieur …. que B) de son côté devait présenter une preuve que les infrastructures du lotissement étaient réceptionnés par la commune de Contern ». Il résulte de l'offre de preuve elle-même que ce n'est pas la société A) qui a pris l'initiative de contacter la société C) ou B), mais que c'est ce dernier qui a dû contacter la société A).

B) était laissé dans l'ignorance des véritables intentions de la société A), qui, selon sa propre offre de preuve, n'a pas présenté de date concrète pour la passation de l'acte notarié, ni fourni à son interlocuteur des assurances quant au financement des terrains faisant l'objet du compromis de vente, mais s'est limitée à formuler des exigences qui en tant que telles ne figurent pas dans le compromis de vente , celui-ci stipulant « il va de soi que l'acte de vente ne sera effectué qu'après achèvement des infrastructures du lotissement… », sans se référer à une réception de ces travaux par l'administration communale, ni à la preuve de cette réception par le vendeur. Puisque l'appelante se réfère à ces exigences de …., la Cour admet que la société A) a fait valoir les mêmes exigences.

La société A) ne produit aucune offre de crédit pour le financement de l'opération immobilière et elle n'établit pas avoir donné une quelconque assurance à son interlocuteur de ce que le financement de l'acquisition des terrains était assuré.

Dans ces conditions, et à défaut d'avoir obtenu, sinon la preuve, du moins l'information que la condition stipulée au compromis de vente était accomplie, la société C) était en droit, sa demande tendant à voir passer l'acte notarié au courant du mois de juillet 2005 étant restée sans réponse, de considérer que cette condition était défaillante et que le compromis de vente était en conséquence caduc. Aucune faute de nature à engager la responsabilité de B), en ce sens que par ses agissements B) aurait cherché à évincer la société A) en ayant recours à des méthodes douteuses et à des prétextes fallacieux, n'est en tout cas établie.

La dénonciation n'est pas non plus intervenue pendente conditione, tel que le prétend la société A). Il n'y a en l'espèce pas de condition suspensive liée à l'achèvement des infrastructures. La précision, ci-avant rapportée, figurant dans le compromis de vente et ayant trait à l'achèvement des infrastructures, n'est pas une condition, alors que l'achèvement des travaux d'infrastructures est certes un événement futur, mais n'est pas un événement incertain, dont les parties ignorent s'il se produira ou non. Dans le cours normal des choses, seule la date de l'achèvement des travaux d'infrastructure ne peut pas être fixée avec la dernière certitude. Les développements de l'appelante, en relation avec des problèmes de raccordement électrique, ne sont pas de nature, ni à imprimer à la modalité retardant la passation de l'acte notarié jusqu'à l'achèvement des travaux d'infrastructure, le caractère d'une condition, ni à constituer B) en faute dans le contexte de la dénonciation du compromis de vente.

Les offres de preuve par témoins formulées par l'appelante sont, compte tenu des considérations qui précèdent, à rejeter pour défaut de pertinence.

L'appel de la société A) est, en conséquence de l'ensemble des développements qui précèdent, à déclarer non fondé

L'appel incident de B) n'est pas fondé.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté B) de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire, B) restant en défaut d'établir l'exercice malveillant ou de mauvaise foi, par la société A), de son droit d'agir en justice ou une légèreté blâmable de la société A) dans l'exercice de ce droit.

L'intimé ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non répétibles, c'est à bon droit que les juges de première instance l'ont débouté de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile. Pour les mêmes raisons il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

- Quant à la demande en radiation de certains passages des conclusions des mandataires ad litem

Les termes employés de part et d'autre par les avocats dans le cadre de la défense normale et légitime des intérêts de leurs clients, et qui font en l'espèce l'objet de critiques réciproques, ne peuvent être considérés, replacés dans leur contexte respectif, comme suffisamment malveillants ou injurieux pour justifier les demandes en radiation formulées.

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,

rejette les demandes en radiation formulées concernant différents passages des conclusions échangées de part et d'autre ;

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

déboutant de toutes conclusions plus amples ;

dit les appels non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute B) de sa demande formée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile en instance d'appel ;

condamne la société A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Gilles SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.