Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 58/25 – VII – CIV

Audience publique du trente avril deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-01050 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, établie à l'Hôtel de Ville, sis à L-1648 Luxembourg, 42, Place Guillaume II, représentée par son collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 8 novembre 2022,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS, avec administrateur provisoire, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur provisoire actuellement en fonctions, Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange,

2) Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, pris en sa qualité d'administrateur provisoire de la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS, avec administrateur provisoire, demeurant professionnellement à Gonderange,

parties intimées aux fins du susdit exploit REYTER du 8 novembre 2022,

comparant par Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Gonderange.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

Dans le but d'accompagner le développement urbain du Ban de ADRESSE2.), les infrastructures routières desservant ce quartier de la Ville de Luxembourg ont dû être entièrement repensées. Historiquement, cette partie de la Ville de Luxembourg était desservie par deux artères majeures que sont le CR231 (anciennement appelée ADRESSE3.), devenue aujourd'hui ADRESSE4.)) et la ADRESSE5.).

Au point de jonction entre ces deux artères majeures se trouvait initialement un rond-point avec, lui faisant face, le site composé de plusieurs parcelles de terrain sur lequel sont exploités différents commerces, dont notamment le magasin d'articles de bricolage et de jardinage SOCIETE2.), aujourd'hui le ADRESSE6.). Ce site appartient à la société SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS, ci-après la société SOCIETE1.).

Le projet de réaménagement des infrastructures routières prévoyait un élargissement de l'ancienne ADRESSE3.) qui nécessitait un réaménagement de la jonction et d'une partie de la ADRESSE5.) à cet endroit. Le tracé du nouveau ADRESSE4.) avait vocation à empiéter très légèrement sur le site SOCIETE2.), propriété de la société SOCIETE1.).

Pour pouvoir mettre en œuvre le tracé tel que projeté, des discussions ont eu lieu entre la Ville de Luxembourg, ci-après l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG ou la Ville, et la société SOCIETE1.), qui ont abouti en date du 28 novembre 2013 à la conclusion d'un contrat intitulé « compromis d'échange et de cession », ci-après le Compromis, entre parties.

Aux termes dudit Compromis, les parties au litige ont convenu ce qui suit :

Pièce compromis

La société SOCIETE1.) indique avoir appris deux mois après la signature du Compromis que l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg aurait acquis un terrain à proximité immédiate de la parcelle pour un prix à l'are de 110.000,- €.

Par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Collège des bourgmestres et échevins de la Ville en juillet 2019, la société SOCIETE1.) a notifié à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG qu'elle considérait la vente de la Parcelle comme lésionnaire tout en soulignant sa volonté de trouver une solution à l'amiable à cette problématique.

Par exploit d'huissier du 2 octobre 2019, la société SOCIETE1.) a assigné l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin :

- de constater que les faits articulés par la société SOCIETE1.) sont assez vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion de plus de 7/12 dans la promesse de vente de la Parcelle,
- partant nommer d'office un collège de trois experts avec pour mission, dans un procès-verbal commun ne formant qu'un seul avis à la pluralité des voix :
- d'estimer la Parcelle suivant son état et sa valeur au moment de la conclusion du Compromis et en déterminer le prix juste,
- de dire, sur base de cette estimation, si le prix de vente de la Parcelle tel que stipulé dans le Compromis (soit 419.650,- €) à percevoir par la société SOCIETE1.) représente moins de 5/12 de ce prix,
- en cas de divergence d'avis entre les trois experts, d'en mentionner les motifs sans toutefois qu'il ne soit possible de connaître de quel avis chaque expert a été ,
- sur base de la prédite expertise, dire pour droit que la société SOCIETE1.) a été lésée de plus de sept douzièmes dans le prix de vente de la Parcelle, et partant, dire pour droit que l'action en rescision est admise ,
- selon le choix qu'exprimera l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG conformément à l'article 1681 du Code civil, ou bien (i) constater, sinon prononcer la nullité de la vente de la Parcelle ou bien (ii) fixer le prix de vente de la Parcelle à payer par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à la société SOCIETE1.), sur base du juste prix de celle-ci tel qu'il aura été déterminé dans le cadre de la prédite expertise, sous déduction du dixième du prix total, et condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à payer à la société SOCIETE1.) le prix de vente ainsi fixé, avec les intérêts aux taux légal à calculer sur le supplément du prix à compter de la date de la présente assignation jusqu'à solde,
- condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens de l'instance,
- condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à une indemnité de procédure de 1.000,- €.

Par ordonnance du 5 juin 2020, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par son Ministre d'Etat, pris en la personne de son Ministre des Finances, de délivrer à la société SOCIETE1.), représentée par son administrateur provisoire en fonctions, Maître Yann BADEN, une copie du compromis de vente du 31 janvier 2014 ainsi qu'une copie de l'acte authentique de vente y relatif (pour autant qu'il ait été signé depuis lors) par lequel l'Etat a acquis environs 6 ares de terrain pour un prix total de 660.000,- € dans le cadre du réaménagement de l'intersection de la ADRESSE5.) et du ADRESSE4.).

Par jugement du 31 mai 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a

- rejeté les moyens d'irrecevabilité invoqués,
- déclaré recevable l'action de la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A, SICAV-FIS en rescision pour lésion de la vente portant sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoC de ADRESSE2.), sous le numéro 117/2621 d'une contenance de 11 ares 99 centiares ;
- dit que ne constituent pas pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG des prestations en nature qu'il faudrait prendre en compte pour évaluer le caractère ou non lésionnaire de la vente, (i) le financement par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société SOCIETE1.) conservait la propriété et (ii) le soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site SOCIETE2.) ;
- avant tout autre progrès en cause, a ordonné une expertise et a commis pour y procéder :
  - PERSONNE1.), établi à L-ADRESSE7.),
  - PERSONNE2.), établi à L-ADRESSE8.),
  - PERSONNE3.), établi à L-ADRESSE9.),

  avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :
  1) de procéder à l'évaluation de la valeur, au 28 novembre 2013, de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoC de ADRESSE2.), sous le numéro 117/2621 d'une contenance de 11 ares 99 centiares et ayant fait l'objet du compromis d'échange et de cession du 28 novembre 2013, conclu entre la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A, SICAV-FIS, d'une part et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, d'autre part ;
  2) de procéder à l'évaluation de la valeur, au 28 novembre 2013, et après avoir déterminé leur caractère constructible ou non à cette date, des parcelles suivantes:
     a) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section/HoC de ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de 5a57ca,

b) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section/HoC de ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO3.) d'une contenance de 53 centiares,

c) la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section/HoC de ADRESSE2.), sous le numéro et NUMERO4.) d'une contenance de 5 ares 15 centiares,

3) de procéder à l'évaluation de la valeur de la parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section/HoC de ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance de 5a57ca après son reclassement intervenu en date du 6 octobre 2017 ;

- dit que dans l'accomplissement de leur mission, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes; (…)
- sursis à statuer quant au surplus ;
- réservé les frais et les dépens de l'instance et a tenu le dossier en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a qualifié le Compromis de contrat complexe, avec pour conséquence que le contrat d'échange et le contrat de vente y inclus gardent les régimes juridiques qui leur sont propres. Il a dès lors écarté le moyen d'irrecevabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG tiré de l'inapplicabilité de l'action en rescision pour lésion au Compromis, au motif qu'il constituerait un contrat *sui generis*, dans lequel les différents contrats perdraient leur propre qualification juridique avec les dispositions légales qui leur sont applicables.

Concernant la prescription de la demande en rescision pour lésion soulevée par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, les juges de première instance ont considéré que si la condition suspensive prévue au point 5 tiret 6 du Compromis ne s'applique qu'au seul contrat d'échange, il n'en demeure pas moins que la réalisation ou non de la condition suspensive dans le cadre de l'échange impacte la vente et l'objet du contrat en soi, de sorte qu'ils ont déduit des stipulations contractuelles que la vente n'est devenue parfaite entre parties qu'à partir du moment où elles ont eu la certitude ou non de la condition suspensive prévue au contrat d'échange. En l'absence d'une renonciation de la société SOCIETE1.) à la condition suspensive, ils ont fixé la date de la réalisation de la condition suspensive et dès lors le point de départ du délai de prescription de deux ans au 6 octobre 2017, date de l'approbation du nouveau PAG par le ministre de l'Intérieur. L'assignation introductive de première instance datant du 2 octobre 2019, le Tribunal a retenu que celle-ci est intervenue dans le délai et il a écarté le moyen d'irrecevabilité tiré de la prescription de l'action.

Le Tribunal, après avoir constaté que la Parcelle Lafayette se trouvant à proximité de la parcelle litigieuse a été acquise par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg dans l'intérêt du redressement du Ban de ADRESSE2.) pour un prix de 110.000,- € l'are, soit pour un prix élevé de plus des sept douzièmes que celui payé pour la parcelle litigieuse, a considéré qu'il n'existe *a priori* pas d'éléments justifiant cette différence.

Ni la prise en charge des frais des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société SOCIETE1.) conservait la propriété par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, ni le soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site SOCIETE2.), ont été retenus par la juridiction de première instance à titre d'avantage à prendre en compte dans l'évaluation du caractère lésionnaire ou non de la vente.

Quant à l'initiation des démarches par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG afin d'obtenir le reclassement du terrain dont la propriété fut cédée à la société SOCIETE1.), le Tribunal a considéré de ne pas être en mesure d'apprécier si cette opération constitue une opération économiquement neutre.

Cependant et indépendamment de cette question, le Tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) a établi des faits assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer une lésion dans le cadre du Compromis du 28 novembre 2013 et il a ordonné une expertise avec la mission précisée ci-avant.

Par arrêt n°NUMERO5.) du 2 novembre 2022, la Cour d'appel, saisie d'une requête de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG sur base de l'article 580-1 du Nouveau Code de procédure civile, a autorisé celle-ci à relever appel du jugement du 31 mai 2022.

Par exploit d'huissier du 8 novembre 2022, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG a relevé appel du jugement du 31 mai 2022 lequel lui a été signifié en date du 30 septembre 2022.

Aux termes de son acte d'appel, l'appelante demande, par réformation de la décision entreprise, de dire irrecevable, sinon prescrite, sinon non fondée la demande en rescision de la vente de la parcelle n°NUMERO6.).

Elle sollicite la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 15.000,- € pour la première instance et de 20.000,- € pour l'instance d'appel.

Elle requiert encore sa condamnation au paiement des frais et dépens des deux instances avec demande en distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, sur ses affirmations de droit.

Aux termes de ses conclusions, la société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les moyens d'irrecevabilité et déclaré son action recevable.

Elle sollicite encore la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a dit que ne constitue pas pour l'appelante des prestations en nature qu'il faudrait prendre en compte pour réévaluer le caractère ou non lésionnaire de la vente, (i) le financement par l'appelante des études et travaux à réaliser sur les parcelles de terrain dont la société

SOCIETE1.) conservait la propriété et (ii) le soutien apporté à la société SOCIETE1.) dans sa démarche auprès de l'autorité ministérielle compétente aux fins d'obtenir l'autorisation d'aménager un deuxième accès au site SOCIETE2.).

La partie intimée demande de voir rejeter la demande de l'appelante à confier à un expert unique l'expertise portant sur le caractère vraisemblable de la lésion et celle tendant à la modification de la mission d'expertise.

La société SOCIETE1.) relève de son côté appel incident en ce qui concerne le libellé de la mission du collège d'experts et présente plusieurs libellés par ordre de subsidiarité repris au dispositif de ses conclusions récapitulatives auxquelles la Cour renvoie.

Elle conclut au rejet des demandes adverses sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné que son action était parfaitement recevable et justifiée et rendue nécessaire par l'absence de volonté de l'appelante de trouver un arrangement avec elle.

La partie intimée réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500,- € pour l'instance d'appel.

Elle demande la condamnation de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

- L'appel principal de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG

L'appel principal a été introduit dans les délai et formes de la loi et est dès lors recevable à cet égard.

- *La recevabilité de l'action en rescision pour lésion de la société SOCIETE1.)*

Comme en première instance, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG soulève à titre principal comme moyen de défense l'irrecevabilité de l'action de la société SOCIETE1.) au motif que le Compromis ne se qualifierait pas de vente, de sorte que la partie demanderesse ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 1674 du Code civil relatives à la rescision d'une vente pour lésion.

Ainsi, la vente de la parcelle n°NUMERO6.), objet du présent litige, s'inscrirait dans une opération complexe combinant à la fois une vente (portant sur la parcelle n°NUMERO6.)) et un échange (ayant pour objet les parcelles n°NUMERO7.), n°NUMERO8.) et n°NUMERO9.)). Dans la mesure où les parties en cause s'accorderaient à dire que le Compromis constituerait un tout indivisible, il faudrait conclure que le contrat ayant pour objet le transfert de propriété des parcelles

immobilières sous forme d'échange et de vente, ainsi que les travaux et services que s'engage à réaliser l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG, ne constituent plus en tant que tel une vente, mais se qualifierait comme contrat *sui generis*. Dans la mesure où l'action en rescision pour lésion serait strictement réservée à la vente, la société SOCIETE1.) ne pourrait profiter des dispositions y relatives.

Or, le Tribunal n'aurait, du moins au stade de la détermination de la qualification et du régime juridique applicable au Compromis, pas tenu compte du facteur de l'indivisibilité des différentes opérations prévues audit contrat.

L'appelante considère que l'indivisibilité devrait déboucher sur l'application d'un régime unitaire excluant l'application des règles du droit spécialement applicable à l'un des contrats nommés dont est composé le contrat complexe.

Par ailleurs, le Compromis ne se limiterait pas à combiner une vente et un échange, mais il stipulerait encore d'autres opérations que le Tribunal aurait omis d'examiner dans le cadre de la question de la qualification du régime applicable.

Ainsi, le Compromis combinerait trois opérations différentes : l'opération d'échange de terrains, l'opération de vente de la parcelle litigieuse n°NUMERO6.) et l' opération de louage d'ouvrage prévoyant la réalisation par la Ville de Luxembourg, à ses frais, d'études, de travaux et de prestations nécessaires au réaménagement du site SOCIETE2.) qui serait la propriété privée de la société SOCIETE1.).

Si aucun prix n'avait été stipulé pour la réalisation desdits travaux, prestations et études, ceux-ci feraient partie d'un « package global » de contreparties monétaires et en nature que la société SOCIETE1.) tirerait du Compromis.

La partie appelante considère que l'existence d'une indivisibilité entre les différentes opérations composant un même contrat déboucherait, en l'espèce, automatiquement sur l'application d'un régime juridique unitaire à l'ensemble du contrat.

Elle en déduit qu'il y aurait lieu de dire, par réformation du jugement de première instance, que l'action en rescision pour lésion focalisée sur la vente isolée de la parcelle n°NUMERO6.) ne pourrait pas trouver application et que la demande de la société SOCIETE1.) serait à rejeter.

A titre subsidiaire, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG réitère son moyen tiré de la prescription de l'action.

Ainsi, l'assignation lancée que le 2 octobre 2019, soit près de 6 ans après la conclusion du Compromis signé le 28 novembre 2013 serait tardive au regard de l'article 1676 du Code civil, soumettant l'action en rescision pour lésion à un délai de deux ans à partir du jour de la vente.

La condition suspensive à laquelle était subordonné l'échange serait sans effet sur le délai d'exercice de l'action en rescision de la vente.

L'appelante reproche au Tribunal qu'en connectant l'opération de vente de la parcelle n°NUMERO6.) et l'opération d'échange de terrains au point de faire rejaillir sur la vente les effets de la condition dont était assorti l'échange de terrain, il aurait consacré *de facto* l'existence d'une indivisibilité entre ces deux opérations, chose qui aurait dû le conduire, avant même d'aborder la question de la prescription, à rejeter de l'action en rescision pour lésion.

Dans la mesure où le Tribunal aurait divisé le Compromis, il aurait dû apprécier l'action en rescision pour lésion au seul regard de la vente de la parcelle n°NUMERO6.), le régime de la prescription devant, dans ce cas, rester régi par les seules clauses se rapportant à la formation et la prise d'effet de l'opération de vente de cette seule parcelle.

L'opération de vente de la parcelle n°NUMERO6.) n'ayant en l'espèce été assortie d'aucune condition suspensive, celle-ci se serait trouvée formée et aurait pris effet le 28 novembre 2013, de sorte que l'action pour cause de rescision pour lésion aurait été prescrite au moment de son introduction de la demande par la société SOCIETE1.).

L'appelante critique encore les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré que la condition suspensive, dont est assortie l'opération d'échange de terrains, aurait eu un impact sur la formation et la prise d'effet de la vente de la parcelle n°NUMERO6.).

Ainsi, le Tribunal aurait fait une confusion entre un « terme » dont l'impact consiste à différer la date d'exécution de l'obligation assortie de ce terme et une « condition » dont l'impact consiste à suspendre les obligations assorties de la condition, étant entendu que lesdites obligations n'auront pas à être exécutées si la condition ne se réalise pas.

En l'espèce, les obligations de la vente de la parcelle n°NUMERO6.) existeraient et auraient pris effet dès la conclusion de la vente le 28 novembre 2013, mais la date de leur exécution aurait simplement été différée contractuellement jusqu'à la survenance du terme contractuellement fixé.

Ainsi, la réalisation ou non de la condition suspensive relative à l'échange n'aurait pas d'impact sur la vente qui demeurait valable, alors qu'il aurait été contractuellement prévu qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive de l'échange, une deuxième vente se réaliserait en lieu et place de l'échange.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG soutient enfin que les juges de première instance auraient retenu à tort que l'objet de la vente originaire aurait été modifié en cas de non-réalisation de la condition suspensive.

Le remplacement de l'échange par une vente conventionnellement prévu en cas de non-réalisation de la condition suspensive n'aurait pas eu pour effet de changer l'objet de la vente de la parcelle n°NUMERO6.), mais aurait adjoint une deuxième vente.

Dès lors, par réformation de la décision déférée, il y aurait lieu de déclarer l'action de la société SOCIETE1.) prescrite.

A titre plus subsidiaire, l'appelante soutient que quand bien même la vente aurait été soumise, par l'effet de l'indivisibilité, à la condition suspensive stipulée relativement à l'échange, il pourrait toujours y avoir une renonciation à la condition suspensive. En l'espèce, la société SOCIETE1.) aurait renoncé à la condition suspensive en ayant accepté de voir débuter les travaux d'élargissement de la voirie, y compris sur les parcelles cédées par la société SOCIETE1.), avant même que la condition de reclassement du terrain ne se soit réalisée. En présence d'une renonciation à la condition suspensive de la part de la partie demanderesse, le point de départ du délai de prescription n'aurait pas pu être reporté et il y aurait lieu de déclarer l'action de la société SOCIETE1.) irrecevable pour cause de prescription.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation de la décision entreprise au motif que le Compromis comporterait deux contrats distincts, à savoir un échange et une vente, qui auraient chacun une existence et une qualification qui lui seraient propres. L'indivisibilité des deux contrats, en ce qu'ils concouraient à la réalisation d'une opération économique unique n'aurait pas pour effet de « fondre » les contrats indivis en un seul, et partant de les soustraire à leur régime légal respectif.

Le Tribunal aurait synthétisé correctement la position de l'appelante pour la rejeter ensuite dans des termes non ambigus et moyennant un argumentaire juridiquement fondé en droit, de sorte que les critiques de l'appelante quant à une omission par les juges de première instance de l'incidence du caractère indivisible des différents contrats seraient non fondées.

Si les juges de première instance n'avaient pas formellement qualifié les contrats de vente et d'échange d'indivisibles, ils auraient qualifié le Compromis de « contrat complexe » composé d'un échange et d'une vente qui gardaient chacun sa qualification et son régime juridique propre, mais qui ne pouvaient naître qu'ensemble et devraient s'interpréter l'un par rapport à l'autre.

Le Tribunal en recourant au concept de « contrat complexe » aurait abouti *in fine* à un résultat qui serait sensiblement le même que l'indivisibilité contractuelle.

L'indivisibilité de l'échange et de la vente serait, cependant et contrairement à la position adverse, sans incidence sur la qualification et l'application à chacun des contrats de son régime juridique propre.

Ainsi, l'indivisibilité de deux conventions n'affecterait pas la qualification juridique des contrats, mais elle conditionnerait la perfection, respectivement l'extinction d'une convention à celle de l'autre et elle aurait pour effet que les conventions indivises d'interprètent les unes par rapport aux autres.

L'indivisibilité contractuelle convenue en l'espèce n'aurait, contrairement aux soutènements adverses pas pour conséquence de « fondre » les contrats indivis, de les requalifier et de les soustraire à leur régime légal effectif.

Admettre le contraire voudrait dire que le simple fait d'adjoindre au contrat de vente une autre convention priverait le vendeur d'un immeuble d'agir en lésion, soit d'une action relevant de l'ordre public de protection à laquelle il ne saurait renoncer par avance.

Les juges de première instance auraient dès lors à bon droit écarté la qualification de contrat *sui generis* du Compromis pour retenir la qualification de contrat complexe et pour avoir ensuite procédé à une qualification distributive des contrats d'échange et de vente.

Le jugement serait à confirmer en ce qu'il a retenu que les dispositions légales de la rescision pour lésion trouvent application.

Quant au moyen d'irrecevabilité pour cause de prescription soulevé par la partie appelante, la société SOCIETE1.) conclut à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

La société SOCIETE1.) invoque que dans le cas d'espèce, le Compromis aurait été conclu sous la condition suspensive de l'approbation définitive par toutes les instances publiques du reclassement du terrain cédé par la Ville de Luxembourg à la société SOCIETE1.).

Les deux volets du Compromis, à savoir l'échange et la vente, constitueraient un ensemble contractuel complexe et indivisible. L'indivisibilité objective des deux volets se déduirait des éléments de l'espèce dans la mesure où la vente et l'échange s'inscriraient dans une opération économique unique, concernant les mêmes personnes et auraient été formalisés au même moment et dans un seul *instrumentum*.

Il aurait encore été dans l'intention des parties de considérer les deux opérations juridiques comme indivisibles alors que certaines clauses du Compromis d'échange et de cession concerneraient les deux opérations juridiques indistinctement. Le fait qu'il aurait été prévu, en cas de non-réalisation de la condition suspensive du reclassement du terrain cédé par la défenderesse à la concluante, d'inclure ce terrain à l'objet de la vente soulignerait encore cette indivisibilité. Quand bien même ces deux opérations garderaient leur existence et qualification propres (à savoir un échange et une vente), les clauses des contrats indivisibles devraient être interprétées en fonction de l'ensemble contractuel dans son entier. Il s'ensuivrait que les clauses de la vente de la Parcelle et celles de l'échange des autres parcelles s'interpréteraient les unes par rapport aux autres, alors que les deux contrats ne sauraient naître et disparaître qu'ensemble. Ceci serait d'autant plus vrai alors qu'il aurait été prévu qu'en cas de non-réalisation de la condition suspensive, l'échange serait caduc et les deux parcelles que la défenderesse serait censée recevoir seraient intégrées dans la vente, ce qui conduirait par conséquent à une modification de l'objet de la vente.

Par conséquent, ce ne serait qu'à partir de ce moment que l'objet de la vente aurait été suffisamment déterminé et individualisé pour pouvoir produire effet. Par conséquent, la condition suspensive de l'échange jouerait sur la vente et ferait reporter le point de départ du délai de prescription jusqu'à sa réalisation.

Le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a retenu qu'il y a lieu de conclure que la vente n'est devenue parfaite entre les parties qu'à partir du moment où elles ont eu la certitude de la réalisation ou non de la condition suspensive prévue au contrat d'échange.

Contrairement aux soutènements adverses, il n'y aurait en l'espèce pas eu simple adjonction d'une vente à celle de la parcelle litigieuse, mais intégration de la parcelle à la vente de la parcelle n°NUMERO10.).

Dans la mesure où en cas de non-réalisation de cette condition, l'objet de la vente aurait été modifié, il faudrait conclure que ce ne serait qu'à partir de ce moment que la vente aurait vraiment pu avoir lieu.

S'y ajouterait que le Compromis en sa clause 6, tiret 4 prévoirait que la vente doit être réitérée par acte authentique après réalisation de la clause suspensive.

En cas de caducité de l'échange et de son remplacement par la vente du terrain cédé par la société SOCIETE1.) à la Ville, les parties auraient formalisé soit une nouvelle promesse de vente de toutes les parcelles cédées qui aurait ensuite été réitérée par acte authentique, soit conclu l'acte authentique de vente en éliminant la partie échange et ajoutant le terrain promis à la Ville dans l'échange à la vente.

Lorsque l'acte notarié réitérant une promesse de vente diffère des stipulations de cette dernière, le moment de la vente serait celui de l'acte notarié.

La partie intimée réfute le raisonnement adverse suivant lequel le fait que le paiement du prix et l'obligation de réitération du Compromis étaient dépendantes de la réalisation de la condition suspensive équivaudrait à un terme contractuel et non pas à une condition de même qu'elle conteste que le Tribunal aurait fait une confusion entre l'objet de la vente et l'objet du Compromis.

Concernant la renonciation à la condition suspensive invoquée en dernier ordre de subsidiarité par la partie appelante, la société SOCIETE1.) demande à confirmer la décision par adoption de ses motifs.

Décision

- *Quant à l'applicabilité de l'article 1674 du Code civil*

L'article 1674 du Code civil dispose que : *« Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente,*

quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value. »

En vertu de l'article 1706 du Code civil *« la rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange. »*

Conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux, sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Les juges de première instance ont correctement exposé qu'il [le juge] doit l'interpréter en se fondant sur les directives déterminées par les articles 1156 et suivants du et que pour déterminer à quelle catégorie juridique le contrat appartient, le juge doit partir de l'élément caractéristique de celui-ci, c'est-à-dire de sa prestation caractéristique (M.E. Ancel, La prestation caractéristique du contrat : thèse, préf. L. Aynès, Economica 2004).

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate que le Compromis litigieux fait référence sous son point 1 à un échange et sous son point 2 à une vente.

Les contrats complexes combinent plusieurs types de contrats nommés (A. Bénabent, L'hybridation dans les contrats, in Prospectives du droit économique, Dialogues avec Michel Jeantin : Dalloz, 1999, p. 27). Le contrat complexe est un contrat comportant plusieurs prestations différentes, sans qu'aucune d'elles ne soit hiérarchiquement plus élevée que les autres. Il est en effet défini comme le contrat par lequel les cocontractants regroupent plusieurs contrats spéciaux et dont le régime juridique n'est emprunté à ces contrats spéciaux que dans la mesure où il est compatible avec son essence. Chaque contrat est distributivement qualifié. (…) Les contrats *« sui generis »* sont les contrats qui ne relèvent d'aucun contrat spécial, ils ne répondent à aucune qualification nommée. (JurisClasseur Contrats - Distribution Fasc. 15 : Typologie des contrats, Ariane de Guillenchmidt-Guignot)

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que la juridiction de première instance a retenu que le Compromis combine en l'espèce plusieurs types de contrats nommés, à savoir un contrat de vente relatif à la parcelle n°NUMERO6.) et un contrat d'échange relatif aux parcelles n°NUMERO9.), n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.).

Le Tribunal a considéré à bon escient que la compilation de deux contrats nommés différents dans un seul contrat n'entraîne pas *ipso facto* la qualification de contrat *sui generis*.

Aussi, à admettre une indivisibilité ou interdépendance de la vente et de l'échange repris au Compromis, celles-ci ne leur font pas nécessairement perdre leur qualification juridique propre.

Contrairement aux soutènements de la partie appelante, le Compromis ne contient, en l'espèce, pas une opération supplémentaire de louage d'ouvrage prévoyant la

réalisation par ses soins de frais d'études, travaux et prestations nécessaires au réaménagement du site SOCIETE2.).

Si le Compromis prévoit au point 5 - Charges et conditions particulières la prise en charge par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG des frais d'infrastructures et adaptation au niveau du site, ces stipulations n'enlèvent pas à la vente et à l'échange leurs qualifications juridiques et ne constituent, eu égard au libellé du Compromis, que leur accessoire.

En l'espèce, le Compromis ne saurait dès lors être qualifié de contrat *sui generis*.

La Cour rejoint dès lors les conclusions de la juridiction de première instance que le Compromis se qualifie de contrat complexe avec pour conséquence que le contrat d'échange et le contrat de vente y inclus gardent les régimes juridiques qui leur sont propres.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a écarté l'irrecevabilité de l'action de la société SOCIETE1.) au motif que l'article 1674 du Code civil ne s'appliquerait pas au Compromis.

- *Quant à la prescription*

La partie appelante soulève à titre subsidiaire la prescription de l'action en rescison pour lésion.

La partie intimée demande, par confirmation de la décision entreprise, de fixer le point de départ du délai de prescription à la date de la réalisation de la condition suspensive prévu au point 5, tiret 6 du Compromis.

Ladite condition suspensive conditionnerait non seulement la survenance et le moment de l'échange stipulé, mais également ceux de la vente.

Eu égard aux considérations ci-avant, chaque contrat nommé au Compromis est soumis au régime juridique qui lui est propre.

Le Compromis a été signé en date du 28 novembre 2013.

L'action en justice de la société SOCIETE1.) a été introduite par exploit d'huissier du 2 octobre 2019.

Aux termes de l'article 1676 du Code civil, *« La demande n'est plus recevable après l'expiration de deux années, à compter du jour de la vente. (…). »*

Le Tribunal a rappelé à bon escient que dans le cas où la vente est assortie d'une condition suspensive, la prescription de l'article 1676 du Code civil ne commence à courir qu'à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive.

Le Compromis stipule en son point 5, tiret 6 que :*« Le compromis d'échange sub 1 est conclu sous la condition suspensive suivante : Le reclassement du terrain cédé par la Ville doit être approuvé définitivement par toutes les instances publiques concernées.*

En cas de non-réalisation de cette condition, elle entraînera la caducité de l'échange sub 1, et cet échange sera remplacé par la cession dudit terrain par SOCIETE1.) à la Ville au même prix à l'are que celui sub 2. »

Sous le point 3 - Prix , le Compromis précise que *« Le prix est à payer dans un délai d'un mois à partir de la production d'un certificat de non-inscription par le bureau des hypothèques aux frais de la société et à partir de la levée de la condition suspensive concernant l'approbation définitive par les instances publiques concernées. (…) »*

Finalement, le point 6, tiret 4 - Charges et conditions générales stipule que :

« Le présent compromis est à entériner par un acte authentique translatif de propriété en bonne et due forme à dresser par les soins du service des biens communaux et de l'aménagement foncier de la Ville, après réalisation de la condition suspensive énumérée sub 5. »

Aux termes de l'article 1583 du Code civil *« Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. »*

Conformément à l'article 1589 du Code Civil, *« la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. »*

La propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Si la vente consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition (cf. TAL, 31 mai 1961, P. 18, 363).

En principe, l'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers. L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente.

La condition suspensive est un évènement futur, dont la réalisation est incertaine. Il s'agit d'un évènement dont dépendra la création d'un rapport de droit : aussi longtemps que la condition n'est pas réalisée, l'obligation n'existe pas encore.

Le terme prévu pour la régularisation du compromis ne doit pas être confondu avec le délai de réalisation des conditions suspensives. (cf. Cour de cassation, Civ, n°11-23.382.)

La Cour constate que seul l'échange figurant au point 1 a été assorti d'une condition suspensive.

La vente de la parcelle n°NUMERO6.) figurant au point 2 du Compromis n'ayant pas été soumise à une condition suspensive, le rapport de droit s'est créé entre parties, dès l'accord sur le prix et la chose, c'est-à-dire au moment de la signature du Compromis, soit le 28 novembre 2013.

La partie intimée se prévaut des stipulations au point 3 et au point 6, tiret 4 du Compromis pour en déduire que la condition suspensive conditionnait non seulement la survenance et le moment de l'échange, mais également ceux de la vente.

Or, il résulte du libellé de la condition suspensive que les parties ont pris le soin de préciser la façon de procéder en cas de non-réalisation de la condition suspensive.

Dans ce cas de figure, elles ont stipulé non seulement la caducité de l'échange, mais encore son remplacement par la vente du terrain appartenant à la société SOCIETE1.) à la Ville au même prix que celui convenu sous le point 2.

Ainsi, les parties ont veillé à préserver leur convention en cas d'un refus de reclassement du terrain cédé par la Ville par les instances publiques concernées en substituant la vente dudit terrain à l'échange initialement prévu.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive, l'échange serait devenu caduc, sans que les parties n'aient eu à formaliser un nouvel accord de volonté, car dès la signature du Compromis du 28 novembre 2013, elles s'étaient accordées que dans cette hypothèse, la Ville achèterait les parcelles NUMERO7.) et NUMERO8.) au prix de 35.000,- €/are.

Le remplacement de l'échange par la vente des deux parcelles n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.) de la société SOCIETE1.) à la Ville en cas de non-réalisation de la clause suspensive ne modifie, cependant, pas l'objet de la vente stipulée au point 2.

En stipulant pour le cas de la non-réalisation de la condition suspensive à laquelle l'échange a été conclu, le remplacement de l'échange par la cession du terrain cédé par la société SOCIETE1.) à la Ville, les parties ont convenu d'une seconde vente.

Contrairement aux soutènements de la société SOCIETE1.), les parties n'ont pas stipulé que les deux parcelles n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.) sont intégrées dans la vente de la parcelle n°NUMERO6.), mais que la cession de la parcelle n°NUMERO9.) en échange avec les parcelles n°NUMERO7.) et n°NUMERO8.) est remplacée par la vente de celles-ci.

Eu égard aux stipulations contractuelles claires et non équivoques, la réalisation ou non de la condition suspensive concernant l'échange n'était, dans l'esprit des parties, pas une condition de validité de la vente du terrain n°NUMERO6.).

Si tel avait été le cas, elles auraient pris le soin de soumettre la vente de la parcelle litigieuse à la même condition suspensive que l'échange.

La société SOCIETE1.) soutient encore qu'au regard des points 3 et 6, tiret 4 du Compromis, le paiement du prix et la réitération du Compromis par acte authentique étaient subordonnés à la réalisation de la condition suspensive.

La réitération par acte authentique peut correspondre soit à une condition suspensive, soit à un terme suspensif, soit à une condition de formation de la vente, à condition toutefois que cette volonté soit clairement stipulée dans le contrat (cf. Jurisclasseur notarial, Fasc. 550 : Vente d'immeuble – ventes conditionnelles, n° 16 et suivants).

En l'espèce, force est de constater que la passation de l'acte notarié n'a pas été érigée en une condition de validité du contrat.

Aux termes des articles 3 et 6, tiret 4 du Compromis qui prévoit le paiement du prix dans un délai d'un mois à partir de la levée de la condition suspensive et la réitération du Compromis par acte authentique, les parties ont entendu différer l'exécution de leur convention.

La question de l'exigibilité de l'obligation de paiement ne relève pas de la validité du contrat.

La vente de la parcelle n°NUMERO6.) figurant au point 2 du Compromis n'ayant pas été soumise à une condition suspensive, le rapport de droit s'est créé entre parties, dès l'accord sur le prix et la chose, c'est-à-dire au moment de la signature du Compromis, soit le 28 novembre 2013.

Le délai de prescription de deux ans a commencé à courir à partir de cette date.

L'action introduite par la société SOCIETE1.) en date du 2 octobre 2019 est dès lors, par réformation de la décision déférée, à déclarer irrecevable pour cause de prescription.

- <u>L'appel incident de la société SOCIETE1.)</u>

Au regard de la décision de réformation du jugement du 31 mai 2022, l'appel incident de la société SOCIETE1.) quant au libellé de la mission d'expertise, introduit dans les formes et délai de la loi, est sans objet.

- <u>Les demandes accessoires</u>

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

La demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 2.000 ,- € pour chaque instance.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit fondé l'appel principal,

par réformation, déclare l'action en rescision pour lésion de la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS, irrecevable pour cause de prescription,

dit l'appel incident sans objet,

déboute la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG une indemnité de procédure de 2.000,- € pour la première instance et de 2.000,- € pour l'instance d'appel,

condamne la société en commandite par actions SOCIETE1.) S.C.A., SICAV-FIS aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.