Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 085/25 – VII – CIV

Audience publique du dix-huit juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00110 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., avec siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du 10 mars 2015, représentée par son curateur Maître Caroline KLEES,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 8 janvier 2024,

comparant par Maître Caroline KLEES, avocat à la Cour, demeurant à Bridel,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 8 janvier 2024,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège

social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente du 16 septembre 2019 (ci-après le Compromis), la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) a vendu à PERSONNE1.), au prix de 780.000,- €, un bien désigné sous le point 2.1. du Compromis comme suit :

« *2.1.1. Maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit : Commune d'ELL section C de ADRESSE3.), numéro NUMERO2.), lieu-dit : ADRESSE3.) », place (occupée) bâtiment d'habitation, contenant 14,22 ares.*

2.1.2.Projet de construction-rénovation de trois maisons unifamiliales avec logements. Sur la commune d'ELL, le projet consiste en la rénovation d'un immeuble d'habitations, respectant l'urbanisme local. Selon des plans de l'architecte PERSONNE2.), numéro de projet 1782109.1.00 MB, dont la Partie Cessionnaire a pris connaissance, qui sont en copies et qui font partie du présent Compromis de Vente ».

L'article 9 du Compromis intitulé *« Condition suspensive »* est de la teneur suivante :

« *Le présent compromis est valable sous les conditions ci-dessous définies :*

9.1. Que la partie Cessionnaire pré-qualifiée obtienne l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à l'article 2.1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg, endéans 4 semaines à dater de ce jour. Passé ce délai, le prêt sera présumé accordé.

9.2. L'obtention d'un permis de bâtir pour le projet défini au point 2.1.2 du présent compromis.

Il est expressément entendu qu'au cas où l'Acheteur devait ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, ou que le permis de bâtir ne serait pas accordé par la commune de Ell, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenu sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acheteur.

Sauf le cas des conditions suspensives ou résolutoires visées au présent article, en cas de résiliation du prédit compromis de vente par une des parties ou de refus par cette

dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, la clause pénale définie à l'article 5 [sic] *du présent compromis sera appliquée.* »

L'article 6 du Compromis intitulé *« Clause pénale »* se lit comme suit :

« *Si l'une des Parties résiliait la vente, pour un autre motif que celui lié à la condition suspensive ci-dessous (obtention d'un financement) la Partie qui aura pris l'initiative de la résiliation paiera une indemnité de rupture forfaitaire à l'autre partie, égale à 10% (dix pourcent) du montant de la vente soit : EUR 78.000,00 HTVA (Soixante-dix-huit mille) ».*

Par une convention signée le 22 janvier 2020 (ci-après la Convention), les parties se sont exprimées comme suit :

« Par compromis de vente daté du 16 septembre 2019, PERSONNE1.) a acquis de la société anonyme SOCIETE1.) un immeuble plus amplement détaillé ci-dessous.

La vente a été acceptée et conclue au prix de 780.000 € (sept cent quatre-vingt mille euros).

Cette vente a été conclue moyennant les conditions suivantes :
• l'octroi du permis à bâtir.
• l'octroi d'un crédit permettant à l'acquéreur de financer l'opération.

L'acquéreur a obtenu un financement de la SOCIETE2.) (courrier de la SOCIETE2.) daté du 17/12/2019).

Le Bourgmestre de la Commune d'ELL a confirmé, dans l'intérêt général de la commune d'Ell et suite à une entrevue du 9 octobre 2019 en ses locaux, son intention de délivrer un permis de construire au propriétaire de la parcelle NUMERO2.) section C de ADRESSE3.).

Les conditions de la vente sont donc données.

L'acquéreur ayant conscience que l'octroi du permis à bâtir a occasionné et occasionne des frais, frais qui n'incombent pas au vendeur, les parties ont décidé de conclure la présente convention et de s'accorder comme suit : (…) ».

Suivant Convention précitée, les parties ont convenu dans le cadre d'un article 2 intitulé *« objet du contrat »* que *« l'acquéreur verse au vendeur la somme de 30.699,70 euros à valoir sur le prix de vente de l'immeuble correspondant aux débours ci-dessous (…) ».*

L'article 4 de la prédite Convention prévoit que *« la société SOCIETE1.) S.A. s'engage dès réception des fonds à régler les montants dus ou à payer pour l'obtention du permis à bâtir ».*

A l'article 6, les parties ont convenu que *« dans l'hypothèse où le permis de bâtir ne serait pas accordé, la société SOCIETE1.) S.A. s'engage à restituer la somme au plus tard dans les 60 jours du permis de bâtir sans intérêts »*.

A la suite de la signature de la Convention, PERSONNE1.) a réglé le montant de 30.699,70 € à la société SOCIETE1.) en date du 5 février 2020.

Suivant courriel du 22 septembre 2020, PERSONNE1.) a résilié le Compromis dans les termes suivants :

« Bonjour,

Je tiens à vous informer que malheureusement on est obligé de résilier notre compromis pour le projet immobilier ADRESSE3.).

J'étais obligé de prendre cette décision car vous n'êtes toujours pas en mesure de me fournir toutes les autorisations à bâtir comme convenu et également l'accord bancaire est déjà expiré donc il n'est plus valable.

Prière de me rembourser la somme de 30.000 € que je vous ai avancé dans un plus bref délai s'il vous plaît.

Mes coordonnées bancaires :

… ».

Par exploit d'huissier du 11 février 2021 la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 47.300,30 € (78.000,- € – 30.699,70 €), avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir de l'assignation jusqu'à solde, et à voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième mois après la signification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) a demandé en outre la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500,- € au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, le tout assorti de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale de 78.000,- € et au remboursement du montant de 30.699,70 €. Il a encore sollicité l'allocation du montant de 12.870,- € à titre de frais et honoraires d'avocat et du montant de 2.500,- € à titre d'indemnité de procédure.

Par un jugement rendu le 14 novembre 2023, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- constaté que le compromis de vente du 16 septembre 2019 est résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.),
- dit la demande principale non fondée,
- en a débouté,
- dit les demandes reconventionnelles fondées,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 78.000,- € au titre de la clause pénale,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 30.699,70 €, au titre de remboursement des frais relatifs à l'obtention du permis de construire, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 27 août 2021, jusqu'à solde,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- en a débouté pour le surplus,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement intervenu,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, la juridiction de première instance a décidé qu'il n'y a pas lieu de rejeter la pièce numéro 1 versée par le mandataire de PERSONNE1.) motif pris que la société SOCIETE1.) n'a pas expliqué dans quel autre contexte que celui de la vente de l'Immeuble, le projet immobilier aurait pu être communiqué à PERSONNE1.). Elle en a déduit qu'il n'est pas établi dans quelle mesure la communication en question aurait porté atteinte au droit procédural.

Quant aux effets du Compromis, les magistrats ayant siégé en première instance ont relevé qu'il résulte de l'article 9 du Compromis ainsi que de la Convention que la vente de l'Immeuble était passée sous deux conditions suspensives, la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt incombant à PERSONNE1.) et celle relative à l'obtention du permis de construire à la société SOCIETE1.).

Quant à la réalisation, sinon la défaillance, des conditions suspensives, ils ont relevé que, même si aucun délai n'a été fixé pour la réalisation de la deuxième condition, la condition aurait dû, en application de l'article 1176 du Code civil, se réaliser endéans un délai raisonnable en considérant l'ampleur du projet immobilier de la société SOCIETE1.).

Après avoir constaté que la condition ne s'est pas réalisée, ils ont décidé que la société SOCIETE1.) n'a pas accompli toutes les démarches nécessaires et en temps utile et que la défaillance de la condition en question lui est imputable. La condition étant

considérée comme accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil, la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale.

Quant à la demande reconventionnelle, la juridiction de première instance, après avoir rappelé que le Compromis n'est pas frappé de caducité et peut sortir ses effets, s'est prononcée comme suit :

« Il y a dès lors lieu de retenir, tel que demandé par PERSONNE1.), que le compromis de vente du 16 septembre 2019 est résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), faute par la société SOCIETE1.) d'avoir effectué les démarches en vue de l'obtention du permis de construire du bien immobilier faisant l'objet de la vente ».

La demande reconventionnelle a été déclarée fondée et la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement de la clause pénale et au remboursement du montant perçu par elle dans le cadre de la Convention.

Procédure

Par exploit d'huissier du 8 janvier 2024, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 17 novembre 2023, lequel a fait l'objet d'une signification en date du 30 novembre 2023.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à être déchargée de toute condamnation intervenue à son encontre et elle sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 47.300,30 €, avec les intérêts tels que de droit à compter de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, sinon à partir d'une date à retenir par la Cour, jusqu'à solde. Elle sollicite encore la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir. En tout état de cause, elle sollicite la condamnation de l'intimé au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande de déclarer l'appel non fondé.

Il relève appel incident et sollicite, par réformation du jugement du 14 novembre 2023, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 12.870,- €, à titre de frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande jusqu'à solde.

Il réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant jugement rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite et Maître Caroline KLEES a été nommée curateur.

Appréciation

Quant à la demande de rejet de la pièce numéro 1

La partie appelante soutient que seuls les plans d'architecte de PERSONNE2.) auraient été annexés au Compromis et non toute la présentation du projet immobilier versée en pièce numéro 1.

Elle affirme que « la présentation du projet immobilier établi par la partie concluante ne devait être connue de Monsieur PERSONNE1.) » et que « ce dernier a eu recours à un procédé totalement illicite pour se procurer la pièce litigieuse ».

PERSONNE1.) soutient que l'agence immobilière lui aurait remis la présentation du projet immobilier avant la signature du Compromis et qu'il serait en droit de verser la pièce en question pour faire valoir ses droits de la défense.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne fournit pas le moindre élément de preuve, voire d'explication, à l'appui de sa demande, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il n'est pas établi dans quel contexte, autre que celui de la vente d'Immeuble, la pièce en question est venue entre les mains de PERSONNE1.).

Le jugement est dès lors à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) tendant au rejet de la pièce numéro 1 communiquée par PERSONNE1.).

Quant aux effets du Compromis et à la réalisation, sinon la défaillance des conditions suspensives

La société SOCIETE1.)

La partie appelante soutient que seule la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire était limitée dans le temps.

Elle reproche à la juridiction de première instance d'avoir considéré qu'un délai inférieur à une année aurait été suffisant pour la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire.

Ce serait dès lors à tort qu'elle a retenu un dépassement du délai raisonnable et qu'elle n'a pas tenu compte des éléments suivants :

- PERSONNE1.) n'a obtenu son financement qu'au cours du mois de décembre 2019, soit bien après le délai strict indiqué au Compromis, à savoir le 14 octobre 2019,

- les frais engendrés pour la demande en morcellement du terrain n'ont été payés qu'en janvier 2020,
- la crise sanitaire a mis à l'arrêt ou du moins a procédé à un ralentissement très net des procédures administratives en vue d'obtenir le permis de construire,
- un recours en annulation devant le Tribunal administratif contre la décision de refus de délivrance du permis de construire était en instance au moment de la résiliation du Compromis par PERSONNE1.),
- finalement, le permis de construire a été délivré à un tiers.

Au jour de la résiliation du Compromis, il aurait été tout à fait prématuré de considérer que la société SOCIETE1.) n'avait pas entrepris toutes les démarches nécessaires pour l'obtention de l'autorisation de construire.

Elle se réfère à l'article 6 du Compromis et en déduit que PERSONNE1.) aurait résilié le Compromis pour un autre motif que celui lié à la condition suspensive de l'obtention d'un financement. La clause pénale ne s'appliquerait pas à la condition suspensive concernant l'octroi d'un permis de construire.

Ce serait dès lors à tort qu'il n'a pas été fait droit à sa demande en condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale.

Dans le même ordre d'idées, ce serait à tort que le tribunal a fait droit aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.).

PERSONNE1.)

L'intimé demande la confirmation du jugement par adoption de ses motifs en ce que le Tribunal a débouté la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses prétentions et en ce qu'il a fait droit aux demandes reconventionnelles.

Décision

Pour établir que le délai d'une année aurait été insuffisant pour la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire, la société SOCIETE1.) avance cinq arguments que la Cour va passer en revue en suivant l'ordre chronologique dans lequel ils ont été présentés.

1/ Aux termes du Compromis, PERSONNE1.) disposait d'un délai de quatre semaines pour se voir accorder un prêt bancaire. Ce délai est venu à expiration le 14 octobre 2019, tandis que l'accord bancaire porte la date du 17 décembre 2019.

En signant la Convention en date du 22 janvier 2020, la société SOCIETE1.) a forcément, mais nécessairement accepté le fait que le prêt bancaire a été accordé avec un léger retard. A cela s'ajoute que le retard en question est sans incidence sur les démarches à entreprendre par la société SOCIETE1.) en vue de l'obtention d'un permis de construire.

Il en résulte que la date d'obtention du prêt bancaire ne constitue pas un élément militant en faveur de la théorie défendue par la société SOCIETE1.).

2/ Les parties s'accordent à dire que la délivrance de l'autorisation de construire était conditionnée par un morcellement du terrain.

Il n'est pas non plus contesté en instance d'appel que la réalisation de la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire était à charge de la société SOCIETE1.).

Lors de la signature du Compromis, il n'a pas été question que les frais engendrés par un morcellement soient avancés par l'acquéreur.

Ce n'est qu'en date du 22 janvier 2020 que les parties ont signé la Convention aux termes de laquelle PERSONNE1.) règle à la société SOCIETE1.) les débours d'un montant de 30.699,70 €, à charge pour cette dernière de lui restituer le montant en question dans l'hypothèse où le permis à bâtir ne serait pas accordé.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) se prévaut d'un paiement tardif des frais engendrés par la demande en morcellement du terrain.

3/ C'est encore à tort que la partie appelante se prévaut de manière tout à fait générale de la crise sanitaire liée au Covid-19 alors qu'elle ne fournit aucun élément factuel permettant de vérifier en quoi elle aurait été ralentie dans ses prétendues démarches tendant à l'obtention de l'autorisation de construire.

A ce stade, la Cour relève que la société SOCIETE1.) décrit sur de longues pages de ses conclusions du 25 octobre 2024 les démarches qu'elle aurait entreprises pour satisfaire à ses obligations, mais qu'elle ne fournit, en présence des contestations soulevées par PERSONNE1.), pas le moindre élément de preuve pour corroborer le bien-fondé de ses affirmations, de sorte qu'il n'est pas besoin de s'y attarder.

4/ La société SOCIETE1.) se prévaut encore d'un recours en annulation du 10 avril 2020 devant le Tribunal administratif, duquel elle se serait désistée le 16 mars 2021 en raison de la résiliation du Compromis par PERSONNE1.).

Le recours a seulement été signifié à l'Administration Communale d'Ell par exploit d'huissier du 17 décembre 2020,

PERSONNE1.) considère que le recours aurait été caduc depuis le 15 mai 2020 pour ne pas avoir été signifié dans le mois de son dépôt et il se prévaut de l'article 4(2) de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, qui prévoit que :

« Faute par le requérant d'avoir procédé à la signification de son recours à la partie défenderesse dans le mois du dépôt du recours, celui-ci est caduc ».

Indépendamment de la question d'une éventuelle caducité du recours, la signification à l'Administration Communale d'Ell par exploit d'huissier du 17 décembre 2020 est postérieure à la résiliation du Compromis du 22 septembre 2020, de sorte que l'argumentation de la société SOCIETE1.) manque de pertinence.

5/ La société SOCIETE1.) soutient avoir vendu l'Immeuble à un tiers, lequel aurait obtenu l'autorisation de construire, de sorte que si PERSONNE1.) avait patienté encore quelques semaines supplémentaires, il aurait pu en bénéficier.

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que suivant acte notarié de vente du 15 janvier 2021, la société SOCIETE1.) a vendu la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) à un tiers. Il n'y est pas fait état du projet de construction.

Le fait que ce tiers a reçu en date du 3 février 2022 une autorisation de « Transformation – Extension d'une maison » est sans pertinence pour la solution du présent litige étant donné qu'il n'est pas établi que les travaux autorisés sont ceux visés au projet de construction faisant l'objet du Compromis et que la délivrance de l'autorisation de construire date du 3 février 2022, soit plus de 16 mois après la résiliation du Compromis.

L'affirmation consistant à dire que l'autorisation de construire était sur le point d'être délivrée et que PERSONNE1.) aurait pu en profiter s'il avait patienté quelques semaines supplémentaires est contredite par les éléments de la cause.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que le non-accomplissement de la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire et, par voie de conséquence, l'inexécution du Compromis sont imputables à la société SOCIETE1.).

C'est encore à bon droit que la juridiction de première instance a retenu qu'il a été valablement mis fin au Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), faute par cette dernière d'avoir effectué les démarches en vue de l'obtention du permis de construire et que le vendeur a été débouté de sa demande en allocation de la clause pénale.

En application des articles 9, dernier alinéa, et 6 du Compromis, c'est à bon droit que la demande de PERSONNE1.) en allocation de la clause pénale a été déclarée fondée étant donné qu'il résulte des développements qui précèdent que c'est le comportement fautif de la société SOCIETE1.) qui est à l'origine de la résiliation intervenue le 22 septembre 2020.

Le jugement entrepris est encore à confirmer dans la mesure où il a déclaré fondée la demande en restitution des débours payés par PERSONNE1.) d'un montant de 30.699,70 €, la société SOCIETE1.) n'ayant pas satisfait à son engagement de se faire délivrer un permis de construire.

C’est finalement à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en allocation d’une indemnité de procédure alors qu’elle ne justifie pas l’iniquité requise par l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte de l’ensemble des développements qui précèdent que l’appel de la société SOCIETE1.) n’est pas fondé.

Quant à l’appel incident tendant à se voir allouer le montant de 12.870,- € au titre des frais et honoraires d’avocat, la jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu’une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Il est, d’un autre côté, également de principe, que l’exercice d’une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « admettre que le seul fait d’engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d’avocat est dès lors à apprécier « in concreto » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l’intervention d’un avocat (Cour 5ième chambre, 22 décembre 2015, n°59/715).

Le simple fait de succomber dans le cadre d’une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d’avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l’espèce, il n’est pas établi que la société SOCIETE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité.

C’est dès lors à bon droit que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en remboursement des frais et honoraires d’avocat. L’appel incident n’est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 14 novembre 2023.

Il résulte de l’ensemble des développements qui précèdent que le jugement entrepris est, en principe, à confirmer en toute sa teneur.

Il résulte des éléments soumis à l’appréciation de la Cour que la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement du 10 mars 2025, fait survenu postérieurement à l’ordonnance de clôture de l’instruction du 27 novembre 2024.

En application de l'article 489 du Nouveau Code de procédure civile, le changement d'état de la société et la cessation des fonctions de l'organe la représentant suite à la mise en faillite de la société ne sont jamais une cause d'interruption de l'instance, que l'affaire soit en état ou non (en ce sens : Cour 8 mars 1978, Pas.24, p.95 ; Cour 28 janvier 1993, n° 13.979 du rôle).

Au vu de la faillite de la société SOCIETE1.), la Cour ne peut pas condamner le curateur au paiement de la dette, ni décider de l'admission de sa créance au passif de la faillite.

La Cour doit se limiter, après avoir arrêté la créance, à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite.

Au vu du sort réservé tant à l'appel principal, qu'à l'appel incident, les parties respectives sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme la décision entreprise, sauf à fixer la créance de PERSONNE1.) à l'égard de la faillite de la société SOCIETE1.) S.A. au montant total de 109.699,70 € [(78.000,- € à titre de clause pénale) + (30.699,70 € à titre de remboursement des frais relatifs à l'obtention du permis de construire) + (1.000,- € à titre d'indemnité de procédure accordée en première instance)], avec les intérêts légaux sur le montant de 30.699,70 € à partir du 27 août 2021 jusqu'au jugement de la faillite;

confirme la décision entreprise en ce que les frais et dépens de la première sont à supporter par la faillite de la société SOCIETE1.) S.A., avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la procédure par Maître Georges KRIEGER, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., PERSONNE1.) aura à se pourvoir devant qui de droit;

dit non fondées les demandes des parties tendant à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

dit que les frais et dépens de l'instance d'appel sont à supporter par la faillite de la société SOCIETE1.), avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la procédure par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.