

Arrêt N°1/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix janvier deux mille dix-huit

Numéro 39056 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;  
Carine FLAMMANG, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

**1.) A**, demeurant à, L-(...),

**2.) B**, demeurant à, L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de Justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 10 août 2012 et aux termes d'un acte de reprise d'instance des 3 juin et 9 octobre 2013,

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

e t :

**1.) C**, demeurant à, L-(...),

**2.) D**, demeurant à, L-(...),

pris en leur qualité d'héritiers légaux de leur mère, E, veuve F, décédée à Dudelange en date du XX, ayant demeuré à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit REYTER des 3 juin et 9 octobre 2013,

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

## **LA COUR D'APPEL:**

En date du 3 décembre 2010, E a conclu avec A et son épouse B (ci-après les époux A-B) un compromis de vente portant sur une « maison gros œuvre avec plan et autorisation de la commune pour faire deux garages au rez-de-chaussée, un appartement au premier étage et un duplex au deuxième étage », sise à (...) et un « dépôt annexe avec plan et autorisation de la commune » sis à la même adresse, le tout au prix de 290.000 euros.

Le compromis a été signé sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt par les acquéreurs, les parties ayant stipulé que les acquéreurs devront verser à la venderesse la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt endéans le délai d'un mois, sous peine de devoir verser à la venderesse un montant de 10% du prix de vente. Les parties ont encore expressément convenu qu'en cas de résolution du compromis par l'une des parties en-dehors des cas énumérés ci-avant, celle-ci devra verser à l'autre partie 10% du prix de vente des biens immobiliers en cause.

Par lettre du 2 janvier 2011, E a informé les acquéreurs qu'elle annulait le compromis, la commune n'ayant pas accordé l'autorisation de morcellement des parcelles sur lesquelles se trouvent les bâtiments vendus. La partie venderesse a réitéré sa décision d'annuler le compromis par lettres des 21 janvier et 2 février 2011.

Par courrier du 9 février 2011, les acquéreurs ont informé la venderesse qu'ils disposaient des fonds propres nécessaires pour régler le prix de vente et qu'ils renonçaient à la clause suspensive prévue au compromis et ils ont mis la venderesse en demeure de passer l'acte notarié.

E ne s'étant pas présentée auprès du notaire pour signer l'acte notarié de vente, les époux A-B l'ont assignée par exploit d'huissier du 27 avril 2011 en paiement du montant de 29.000 euros, outre les intérêts, la demande étant basée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la venderesse.

Estimant que les acquéreurs ne peuvent renoncer de manière unilatérale à la clause suspensive qui serait stipulée dans l'intérêt des deux parties et reprochant aux acquéreurs de ne pas avoir fait de démarches en vue de l'obtention d'un prêt dans le délai d'un mois prévu au compromis, E a réclamé reconventionnellement aux époux A-B le même montant prévu à la clause pénale.

Par jugement du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondée la demande des époux A-B et fondée la demande reconventionnelle de E en retenant que la renonciation par les acquéreurs à la clause suspensive était tardive et que la défaillance de la condition suspensive résultait des agissements fautifs des acquéreurs.

Par exploit d'huissier du 10 août 2012, les époux A-B ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui ne leur avait pas été signifié.

E étant décédée le 12 décembre 2012, ses fils C et D ont été assignés en reprise d'instance par exploits des 3 juin et 9 octobre 2013.

Les appelants estiment que la venderesse a commis une faute en annulant de manière unilatérale, par courrier du 2 janvier 2011, soit avant même l'écoulement du délai de la condition suspensive, le compromis du 3 décembre 2010.

A titre subsidiaire, les appelants sont d'avis qu'il découle de l'échange de lettres entre les parties au cours des mois de janvier et février 2012 qu'elles ont prorogé d'un commun accord le délai conventionnel de la clause suspensive en attendant que la commune délivre l'autorisation de morcellement des parcelles acquises.

Dans leurs dernières conclusions, les appelants reprochent encore à la partie venderesse de ne pas avoir mentionné à la signature du compromis la nécessité de procéder au morcellement des parcelles sur lesquelles se trouvent les bâtiments acquis.

Les intimés concluent en premier lieu à l'irrecevabilité de l'appel et des actes de reprise d'instance sur le fondement du principe de cohérence ou de l'estoppel suivant lequel il est interdit de soutenir en appel une position contraire à la position adoptée devant les premiers juges. Ainsi les époux A-B auraient soutenu en première instance qu'ils avaient renoncé à la clause suspensive et qu'ils considéraient le compromis comme valablement formé, alors que devant la Cour d'appel, ils soutiennent que c'est la venderesse qui a résilié fautivement le compromis en date du 2 février 2011.

Les intimés contestent ensuite que E a entendu résilier de manière unilatérale le contrat du 2 janvier 2011. A cette date, elle aurait été très malade et aurait manqué de lucidité, de sorte que ce courrier serait à interpréter comme une proposition faite aux acquéreurs d'annuler le compromis d'un commun accord.

Les intimés réitèrent la demande reconventionnelle formulée par E en première instance et estiment que ce sont les acquéreurs qui ont commis une faute en omettant de présenter dans le délai conventionnel un accord ou un refus bancaire et en s'abstenant de toute démarche en vue de la réalisation de la condition suspensive, de sorte que les époux A-B devraient le montant prévu à la clause pénale.

Les intimés contestent encore que E ait acquiescé au dépassement du délai de la condition suspensive et sont d'avis que les acquéreurs ne

sauraient renoncer unilatéralement à la clause suspensive insérée dans l'intérêt des deux parties. Par ailleurs, la prorogation tacite du terme d'une convention ne pourrait se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé et une telle preuve contre un contrat écrit ne pourrait être rapportée que par écrit.

### Appréciation de la Cour

Concernant le principe de cohérence, il y a lieu de rappeler que l'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe de cohérence. Ce principe s'oppose ainsi à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant (JCL Procédure civile, Moyens de défense - Règles générales, fasc.128, n° 75).

Le principe de l'estoppel concerne essentiellement les relations contractuelles et il implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En l'occurrence, les parties appelantes avaient demandé en première instance à se voir allouer le montant de la clause pénale au motif que la partie adverse aurait commis une faute en refusant de passer l'acte notarié de vente. En instance d'appel, leur demande est restée la même, sauf qu'ils invoquent, au titre de la faute de la partie venderesse, la résiliation unilatérale et fautive par celle-ci du compromis par lettre du 2 janvier 2011, soit avant même l'écoulement du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive. Les appelants invoquent, partant, un moyen nouveau à l'appui de leur demande tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis par E.

Or, il est admis que la présentation d'un moyen nouveau en instance d'appel ne se heurte à aucun obstacle (cf. Cour de Cassation, 9 décembre 2010, n° 59/10).

Le moyen ayant trait à la violation du principe de cohérence est, dès lors à rejeter.

Les parties en l'espèce sont liées par un contrat de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit par les acquéreurs. La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du crédit nécessaire à l'acquisition des immeubles en question. La condition suspensive est, par ailleurs, enfermée dans un délai, les acquéreurs s'étant engagés à remettre à la venderesse la réponse de la banque dans le délai d'un mois, à savoir au plus tard le 3 janvier 2011. Cette condition suspensive a été stipulée dans l'intérêt des acquéreurs qui ne voulaient pas s'engager définitivement avant d'être assurés de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme a été stipulé dans l'intérêt de la partie venderesse qui voulait être fixée sur le sort de la vente. La simple défaillance de la condition suspensive, à savoir le refus du prêt par la banque, empêche l'obligation de prendre naissance et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention du crédit, fait rétroagir la prise d'effet de la convention conclue.

Les époux A-B reprochent à E d'avoir fautivement résilié le compromis en ne se présentant pas auprès du notaire pour la signature de l'acte de vente, estimant que le compromis s'est valablement formé, dès lors qu'ils ont renoncé à la condition suspensive y figurant.

Il est constant en cause que les appelants ont informé la venderesse en date du 9 février 2011 qu'ils renonçaient à la condition suspensive, disposant des fonds propres nécessaires pour financer le prix d'acquisition des immeubles.

Il est admis que si une telle renonciation est en principe valable, dès lors qu'il est loisible aux acquéreurs de choisir un autre mode de financement, à condition qu'ils offrent à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé, de manière à ce que la venderesse soit assurée de percevoir le prix de vente et n'a plus aucun intérêt à invoquer la non-réalisation du crédit bancaire prévu au compromis, encore faut-il que la renonciation intervienne en temps utile, c'est-à-dire avant l'expiration du terme fixé par les parties pour l'accomplissement de la condition suspensive.

La renonciation, en l'espèce, étant intervenue en date du 9 février 2011, soit postérieurement à l'expiration du délai d'un mois prévu au compromis pour la présentation de la réponse de la banque, délai qui a expiré le 3 janvier 2011, elle est dépourvue d'effet.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que le délai de la condition suspensive aurait été valablement prorogé d'un commun accord de parties.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, les acquéreurs doivent déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat, la condition étant réputée accomplie

conformément à l'article 1178 du code civil et le contrat de vente valablement formé ab initio lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement.

Force est de relever en l'espèce que la condition suspensive ne s'est pas réalisée à défaut de diligences de la part des acquéreurs en vue d'obtenir un crédit endéans le délai stipulé. Le compromis n'est partant pas devenu effectif de sorte que les acquéreurs ne sauraient s'en prévaloir pour réclamer à la venderesse la clause pénale y figurant.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce que la demande des époux A-B a été déclarée non fondée.

Les consorts F, pour leur part, ne sauraient pas davantage prétendre au montant de la clause pénale en se prévalant du comportement fautif des acquéreurs à l'origine de la défaillance de la condition suspensive.

En effet, la clause suspensive bloque les effets du contrat à l'égard des deux partis jusqu'à l'écoulement du délai y stipulé. Elle oblige dès lors la partie venderesse à maintenir son offre pendant le prédit délai.

La venderesse ayant, avant l'expiration du délai de la condition suspensive, fait part de sa volonté de ne plus conclure la vente, elle a manqué à son obligation contractuelle d'exécuter de bonne foi le compromis et elle ne saurait reprocher aux acheteurs de ne pas avoir fait les diligences nécessaires pour obtenir le prêt endéans le délai prévu.

La demande des consorts F est, partant, par réformation de la décision déferée, à déclarer non fondée.

Les appelants réclament aux intimés la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base des articles 1382 et suivants du code civil, estimant qu'au vu de son courrier du 2 janvier 2011, la demande de E en paiement de la clause pénale est abusive.

Les intimés concluent à l'irrecevabilité de cette demande qui serait nouvelle en appel, sinon ils contestent cette demande dans son principe et son quantum.

La demande des appelants à voir condamner les intimés à leur verser des dommages-intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire est recevable, n'étant pas considérée comme une demande nouvelle en appel. Elle est cependant à rejeter, aucune intention de nuire ou négligence grave n'étant établie à charge des intimés dans la formulation de leur demande reconventionnelle.

Les appelants réclament une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel et les intimés réclament par réformation du jugement entrepris une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et de 2.000 euros chacun pour l'instance d'appel.

Le jugement de première instance est à confirmer pour avoir débouté E de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par eux d'établir la condition d'iniquité requise par la loi, tant les époux A-B que les consorts F sont à débouter de leur demande afférente pour l'instance d'appel.

## P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit fondé ;

**réformant,**

dit la demande reconventionnelle de C et D non fondée ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute A et son épouse B de leur demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des dépens et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER sur ses affirmations de droit.