

Arrêt N°90/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-deux mai deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00451 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

**A.)**, demeurant L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL  
de Luxembourg en date des 20 et 25 avril 2018,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg,

e t :

**1.) B.)**, et son épouse,

**2.) C.)**, tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux termes des prédits exploits ENGEL,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Saisi, d'une part, de la demande de B.) et de son épouse C.) dirigée contre A.) tendant à voir prononcer la nullité, sinon la résolution du compromis de vente signé entre parties en date du 9 février 2016 et, d'autre part, de la demande reconventionnelle de A.) tendant à voir enjoindre aux époux B.-C.) de passer l'acte notarié de vente, sinon à voir constater la vente pure et simple de l'appartement, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 27 février 2018, a dit la demande fondée et a constaté la nullité du compromis, motif pris que la condition suspensive d'obtention d'un prêt par l'acquéreur ne s'est pas réalisée dans le délai convenu, la demande reconventionnelle ayant été déclarée non fondée.

De ce jugement, A.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier des 20 et 25 avril 2018, l'appelant demandant, par réformation de la décision entreprise, à voir dire la demande en caducité du compromis non fondée et à voir dire sa demande reconventionnelle en passation d'acte fondée sur base du compromis du 9 février 2016, sinon du contrat qui s'est formé entre les parties en date du 17 mars 2016.

A.) expose que par compromis du 9 février 2016, il a acquis de B.) et de son épouse C.) un appartement, le compromis prévoyant que l'acte notarié serait signé au plus tard le 15 mars 2016 et contenant une condition suspensive ayant trait à l'obtention d'un prêt par l'acquéreur. L'appelant considère que les vendeurs ont renoncé tacitement au terme du 15 mars 2016 fixé au compromis pour la signature de l'acte notarié et, partant, pour l'obtention du prêt bancaire et ont prorogé le terme au 31 mars 2016. En effet, les époux B.-C.) auraient été informés par A.) par courriel du 11 mars 2016, donc avant l'expiration du terme de la condition suspensive, qu'il avait un rendez-vous auprès d'une banque le 16 mars 2016 et les vendeurs ne se seraient pas opposés à ce nouveau délai. En outre, les vendeurs auraient, dans leur courriel du 17 mars 2016 adressé à l'acquéreur, reporté le délai pour l'obtention du prêt au 31 mars 2016.

A titre subsidiaire, A.) fait valoir qu'un nouveau contrat de vente s'est formé entre les parties sur base du courriel du 17 mars 2016 par lequel les vendeurs ont reporté au 31 mars 2016 la date à laquelle l'acquéreur devait obtenir le prêt. La condition suspensive aurait été accomplie le 31 mars 2016, puisque A.) a obtenu une réponse positive de la banque à cette date, de sorte que la vente aurait été parfaite à cette date. D'ailleurs, en demandant par courrier du 4 août 2016 à l'acquéreur s'il était toujours disposé à passer acte, les vendeurs auraient confirmé la validité des engagements pris de part et d'autre.

Les époux B.-C.) concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que le compromis a été déclaré caduc, l'acquéreur n'ayant pas obtenu le prêt pour le 15 mars 2016, date fixée pour la passation de l'acte notarié et, partant, également pour l'obtention du prêt. Les vendeurs contestent avoir renoncé au bénéfice du délai de la condition suspensive, une telle renonciation ne se présument pas et ne se déduisant pas du silence gardé par eux après l'obtention du courriel de l'acquéreur du 11 mars 2016, les vendeurs contestant, en outre avoir reçu ledit courriel à la prédite date. Leur réponse, par laquelle ils ont insisté pour que l'accord bancaire soit obtenu pour le 31 mars 2016, ne serait intervenue que le 17 mars 2016, soit après l'arrivée du terme, de sorte qu'elle serait inopérante.

Les intimés contestent encore qu'un nouveau contrat ait été conclu entre les parties, dès lors qu'ils n'ont pas signé le nouveau compromis leur envoyé par l'acquéreur fixant au 5/6 avril 2016 la date à laquelle le prêt devait être obtenu et au 21 avril 2016 la date de la passation de l'acte notarié. Un nouveau contrat ne se serait pas davantage formé sur base des courriels entre parties postérieurs au 15 mars 2016 en l'absence d'accord sur le terme de la condition suspensive, les vendeurs proposant la date du 31 mars 2016 et l'acquéreur se référant à la date du 5/6 avril 2016.

#### *Appréciation de la Cour*

Le 9 février 2016, B.) et son épouse C.) ont signé avec A.) un compromis de vente par lequel ils lui ont vendu leur appartement sis à Luxembourg au prix de 375.000 euros, étant précisé au compromis que l'acte notarié sera signé le 15 mars 2016 au plus tard. Le compromis de vente était conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit auprès d'un organisme financier de son choix, aucun délai n'étant fixé pour l'accomplissement de cette condition.

L'article 1176 du code civil prévoit que « lorsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. »

Il s'ensuit que si aucun délai n'a été fixé pour la réalisation de la condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la situation se règle d'après les dispositions de l'article 1176 du code civil.

Toutefois, l'article 1175 du code civil prévoit que toute condition doit être accomplie « de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût ».

En l'espèce, les parties ont prévu au compromis que l'acte notarié sera signé au plus tard le 15 mars 2016.

Le tribunal en a, à juste titre, déduit que les parties ont implicitement entendu retenir la date du 15 mars 2016 pour l'obtention ou le refus du prêt bancaire à solliciter par l'acquéreur, délai au demeurant raisonnable puisqu'il laissait à l'acquéreur un délai de cinq semaines à partir du compromis pour faire des démarches en vue de l'obtention du crédit.

A.) prétend que les vendeurs auraient tacitement renoncé au délai du 15 mars 2016 en ne réagissant pas à son courriel du 11 mars 2016.

Par courriel du 11 mars 2016, A.) a informé B.) dans les termes suivants :

« ..J'ai reçu un refus d'une de mes banques, comme motif que le prix est trop élevé. ...Mercredi prochain j'aurai rendez-vous auprès d'une seconde banque ».

A.) ayant demandé à B.) un rendez-vous pour une visite de l'appartement, ce dernier, par courriel du 17 mars 2016, a confirmé le rendez-vous tout en précisant « J'insiste sur le fait que l'accord de la banque doit être obtenu pour le 31 mars. Passé cette date, le compromis de vente tombera. »

Par courriel du même jour, A.) a répondu que la banque avait besoin de deux semaines pour examiner le dossier une fois que celui-ci est complet, tout en ajoutant : « Donc il faut compter avec les vacances jusqu'au 5/6 avril et deux semaines plus tard chez le notaire. Date limite de l'acte le 21 avril. »

Il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation, qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir (Cour d'appel, 1<sup>re</sup> ch. 12.12.2007, rôle 31900).

Il s'ensuit que l'absence de réaction des vendeurs non seulement au courriel de l'acquéreur du 11 mars 2016, mais également à l'écoulement du terme du 15 mars 2016 ne saurait valoir renonciation audit délai.

L'appelant considère encore que les vendeurs ont implicitement prorogé le terme au 31 mars 2016 par leur courriel du 17 mars 2016.

Une prorogation tacite du terme d'une convention d'un commun accord des parties ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme (Cour de cassation, 29 juin 2006, P.31, p.440 ; Cour d'appel, 16 mars 2011, n° 35036 du rôle).

Force est de relever que le courriel précité des vendeurs du 17 mars 2016 ne saurait être pris en compte à l'effet de prouver une prorogation tacite du délai de la condition suspensive, dès lors qu'il est postérieur à la date butoir du 15 mars 2016. En outre, un accord

des parties quant à une prorogation du délai laisse d'être établi, les vendeurs ayant fait état de la date du 31 mars 2016, alors que l'acquéreur a évoqué la date du 5/6 avril 2016, de sorte que l'argumentation de l'appelant ayant trait à la conclusion d'un nouveau contrat entre parties est, pour les mêmes motifs, également à rejeter.

Lorsqu'une obligation est contractée sous condition suspensive, tel le cas en l'espèce du compromis signé par les parties soumettant la conclusion de la vente à la condition que l'acquéreur obtienne un crédit bancaire dans un délai fixé, la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

En l'espèce, il est constant en cause que A.) n'a pas eu d'accord d'une banque lui accordant un prêt pour la date du 15 mars 2016, la banque contactée par l'acquéreur ayant opposé un refus à sa demande.

Le tribunal en a, à bon droit, déduit que le compromis était devenu caduc et que la demande subsidiaire en résolution de la vente n'était pas fondée, aucun contrat de vente ne s'étant valablement formé.

La demande reconventionnelle de A.) en passation d'acte a également, à juste titre, été rejetée.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, y compris en ce que les époux B.-C.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il s'ensuit que l'appel de A.) n'est pas fondé.

Au vu du sort de son appel, l'appelant est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

A défaut d'établir la condition d'iniquité requise par la loi, les époux B.-C.) sont de même à débouter de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure 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 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne A.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.