

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 144/21 – II-CIV**

Arrêt civil

**Audience publique du sept juillet deux mille vingt-et-un**

Numéros 44059 et 44199 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), présidente de chambre,  
MAGISTRAT2.), premier conseiller,  
MAGISTRAT3.), premier conseiller, et  
GREFFIER1.), greffier.

I.

**Entre :**

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant en France à F-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant en France à F-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant en France à F-ADRESSE1.),

agissant tant en leur nom personnel qu'en leur qualité d'héritiers, reprenant l'instance au nom de leur frère PERSONNE4.), décédé, ayant demeuré en France à F-ADRESSE1.),

**appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...), du 7 septembre 2016,

**demandereses** aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 19 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

**et :**

**PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 7 septembre 2016,

**défendeur** aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 19 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

## **II.**

**Entre :**

**PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE3.) de (...) du 7 octobre 2016,

**défendeur** aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 19 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

**et :**

1) **PERSONNE1.),** demeurant en France à F-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.),** demeurant en France à F-ADRESSE1.),

3) **PERSONNE3.),** demeurant en France à F-ADRESSE1.),

agissant tant en leur nom personnel qu'en leur qualité d'héritiers, reprenant l'instance au nom de leur frère PERSONNE4.), décédé, ayant demeuré en France à F-ADRESSE1.),

**intimées** aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE3.) du 7 octobre 2016,

**demanderes** aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 19 janvier 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

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

Suivant compromis de vente du 10 décembre 1999, PERSONNE5.) a vendu à PERSONNE4.), PERSONNE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) un immeuble sis à ADRESSE3.) pour le prix de 3.500.000 LUF, soit 86.762,73 euros.

Par jugement du 8 mars 2001, confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 9 janvier 2002, PERSONNE5.) a été condamné à passer l'acte notarié de vente sous peine d'une astreinte de 5.000 Flux par jour de retard.

Saisie de la demande de PERSONNE5.) tendant à la rescision, sinon à l'annulation du compromis de vente, la Cour d'appel, par un arrêt du 10 mai 2006, a, par réformation d'un jugement du 29 janvier 2004, déclaré recevable la demande en rescision et ordonné une expertise afin de déterminer le prix réel et sérieux de l'immeuble vendu.

Par arrêt du 14 octobre 2009, la Cour d'appel, statuant en continuation de l'arrêt du 10 mai 2006, a constaté que PERSONNE5.) a été lésé de plus des 7/12<sup>èmes</sup> dans le prix de vente de l'immeuble et a admis son action en rescision tout en accordant aux consorts GROUPE1.) un délai pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du code civil.

Par conclusions du 15 janvier 2010, les consorts GROUPE1.) ont fait le choix de garder l'immeuble en payant le supplément du juste prix sous déduction du dixième du prix total, offrant de payer le montant total de 225.630 euros, offre que PERSONNE5.) a acceptée par conclusions du 12 avril 2012.

PERSONNE5.) ayant assigné les consorts GROUPE1.) aux fins de voir ordonner la suppression de l'astreinte prononcée par jugement du 8 mars 2001 au motif qu'il existe une impossibilité juridique de passer l'acte notarié de vente dans son chef au regard de la rescision pour lésion retenue par la Cour d'Appel dans son arrêt du 14 octobre 2009, actuellement coulé en force de chose jugée, sinon subsidiairement aux fins de voir suspendre ladite astreinte aux mêmes motifs, et ce depuis le jour de la signature du compromis, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 3 juin 2016, a suspendu l'astreinte du 10 mai 2006 au 14 octobre 2009 et supprimé l'astreinte à partir du 15 octobre 2009.

Pour statuer ainsi le tribunal a retenu qu'il ne pouvait faire rétroagir sa décision de révision d'astreinte à une date antérieure à l'impossibilité de passer l'acte notarié, de sorte que c'est l'arrêt du 10 mai 2006 déclarant recevable la demande en rescision qui a provisoirement initié l'empêchement juridique à la signature de l'acte notarié, empêchement rendu définitif par l'arrêt du 14 octobre 2009 ayant retenu la lésion et ayant rendu impossible la passation de l'acte notarié aux conditions du compromis.

De ce jugement, les consorts GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 7 septembre 2016 et PERSONNE5.) a relevé appel par exploit d'huissier du 7 octobre 2016.

Les consorts GROUPE1.) concluent, par réformation de la décision entreprise, à voir dire que ni l'arrêt du 10 mai 2006, ni l'arrêt du 14 octobre 2009 ne constituent une impossibilité, même provisoire, de signer l'acte notarié de vente et à voir retenir que l'astreinte a couru de manière ininterrompue depuis la signification de l'arrêt du 9 janvier 2002.

Ils réclament encore, par réformation, une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance, les appelants demandant encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Les consorts GROUPE1.) rappellent que la suspension, la suppression ou la révision de l'astreinte ne peuvent intervenir qu'en cas d'impossibilité pour le débiteur de satisfaire à la condamnation principale. L'impossibilité prémentionnée serait à apprécier au vu de l'attitude du débiteur et de ses efforts et diligences pour exécuter la décision intervenue, l'impossibilité devant être réelle et non pas constituer une simple difficulté et la charge de la preuve de l'impossibilité pesant sur le débiteur.

Les appelants considèrent qu'en l'espèce, il n'existe pas d'impossibilité d'exécution, le compromis restant valable malgré la rescision pour lésion. En effet, par jugement du 8 mars 2001, confirmé en appel par arrêt du 9 janvier 2002, la validité du compromis aurait été confirmée et elle ne pourrait plus être remise en cause en raison du principe de la concentration des moyens obligeant un demandeur dès l'instance relative à la première demande à présenter l'ensemble de ses moyens à l'appui de celle-ci.

Par ailleurs, une action en rescision pour lésion pourrait encore être introduite une fois l'acte notarié de vente signé et la propriété transmise à l'acquéreur dont le droit de propriété ne serait pas remis en cause par une telle action.

L'exercice par l'acquéreur de l'option de conserver le bien moyennant paiement d'un supplément de prix constituerait une révision judiciaire du contrat de vente dont la validité ne serait nullement remise en cause, de sorte que la passation de l'acte notarié serait toujours matériellement possible. Les appelants estiment encore que le simple changement de prix n'a pas emporté novation.

Concernant le point de départ de l'impossibilité d'exécution, les consorts GROUPE1.) reprochent aux juges de première instance d'avoir suspendu l'astreinte à compter de l'arrêt du 10 mai 2006 en retenant que cette décision a eu pour effet de rendre juridiquement impossible, du moins provisoirement jusqu'à l'arrêt du 14 octobre 2009, la passation de l'acte notarié. Il n'aurait pas été impossible de signer l'acte notarié à la suite de l'arrêt du 10 mai 2006 qui ne serait pas incompatible avec celui du 9 janvier 2002, la Cour ayant reconnu dans les deux décisions que l'action en rescision pour lésion ne faisait pas obstacle à l'obligation de signer le compromis de vente et la Cour d'appel ayant confirmé, dans l'arrêt du 13 octobre 2014 rendu sur requête civile, que l'arrêt du 9 janvier 2002 était parfaitement exécutable nonobstant l'arrêt du 10 mai 2006 qu'elle n'aurait pas rétracté. PERSONNE5.) ayant lui-même reconnu devant la Cour d'appel dans le cadre de la requête civile que la reconnaissance de l'action en rescision pour lésion n'emportait pas impossibilité d'exécuter la décision le condamnant à passer l'acte notarié de vente, il y aurait lieu de faire application du principe d'estoppel interdisant à une partie de se prévaloir d'une position contraire à celle qu'elle a prise antérieurement.

Les appelants font encore valoir qu'en suspendant l'astreinte avant le prononcé de l'arrêt final à intervenir à la suite de l'appel interjeté contre le jugement du 29 janvier 2004, le tribunal aurait heurté l'autorité de la chose jugée attachée audit jugement ayant déclaré irrecevable la demande en rescision pour lésion et assorti de l'exécution provisoire, exécution provisoire qui perdurerait en dépit de l'appel interjeté contre le prédit jugement en attendant qu'un arrêt définitif soit intervenu, ce qui ne serait le cas ni de l'arrêt du 10 mai 2006, ni de celui du 14 octobre 2009 qui seraient des décisions intermédiaires, cette affaire étant encore pendante devant la Cour (rôle 29865).

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que l'impossibilité juridique créée par l'arrêt du 10 mai 2006 n'a produit ses effets qu'au jour où cet arrêt a acquis force de chose jugée, ce qui n'aurait été le cas qu'à l'issue de l'arrêt du 13 octobre 2014 ayant rejeté la requête civile.

Par ailleurs, l'arrêt du 14 octobre 2009 ayant retenu l'existence de la lésion, n'aurait pas remis en cause la validité du compromis. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de limiter la suspension de l'astreinte à la

période du 14 octobre 2009 au 15 janvier 2010, sinon du 10 mai 2006 au 15 janvier 2010, date de la levée de l'option par les acquéreurs.

Les appelants font enfin valoir que PERSONNE5.) tente d'échapper à son obligation au paiement de l'astreinte en multipliant les procédures judiciaires, de sorte que l'impossibilité alléguée lui serait imputable.

A l'appui de son appel, PERSONNE5.) conteste la date retenue par le tribunal au titre de l'impossibilité d'exécution. Il demande, par réformation, à voir supprimer l'astreinte, sinon à la voir suspendre à partir de la date du compromis de vente, à savoir le 10 décembre 1999, faisant valoir qu'en raison du caractère lésionnaire du compromis de vente auquel se rapporte l'astreinte, celle-ci a perdu tout fondement juridique, un élément essentiel du compromis, à savoir le prix ayant été invalidé, de sorte qu'il existerait dans son chef une impossibilité juridique avérée de passer l'acte de vente sur base du compromis. La passation de l'acte notarié aurait à nouveau été possible à partir de la levée de l'option par les acquéreurs. La rescision aurait conduit à l'anéantissement rétroactif et judiciaire de l'acte lésionnaire, l'obligation de vendre étant maintenue, mais à un prix différent. L'astreinte n'aurait pas pu valablement commencer à courir en raison de la nullité du compromis de vente sur base duquel la condamnation principale assortie de l'astreinte a été prononcée.

L'impossibilité temporaire de passer acte invoquée par les consorts GROUPE1.) serait liée à leur propre attitude et ils auraient contribué à leur préjudice en s'abstenant depuis la levée de l'option d'accomplir les démarches nécessaires en vue d'inviter le vendeur à la signature de l'acte notarié.

PERSONNE5.) reproche encore aux consorts GROUPE1.) d'avoir contrevenu au principe de l'estoppel en se contredisant, ayant reconnu dans le cadre du litige ayant trait à une opposition à commandement encore pendant devant une autre chambre de la Cour d'appel que l'action en rescision remettait en cause l'efficacité du compromis.

#### *Appréciation de la Cour*

Aux termes de l'article 2063 du code civil, le juge qui a ordonné l'astreinte peut en prononcer la suppression, en suspendre le cours durant le délai qu'il indique ou la réduire, à la demande du condamné, si celui-ci est dans l'impossibilité définitive ou temporaire, totale ou partielle de satisfaire à la condamnation principale.

La révision de l'astreinte est une faculté laissée à l'appréciation du juge, lui permettant de tenir compte de toutes les circonstances et notamment du caractère définitif ou temporaire, total ou partiel de l'impossibilité d'exécution et de la manière dont le débiteur lui-même

a contribué éventuellement à rendre l'exécution impossible. En dehors des cas où le condamné est dans l'impossibilité de satisfaire à la condamnation principale, aucune suspension, suppression ou réduction de l'astreinte n'est possible.

La notion d'impossibilité prévue à l'article 2063 du code civil est interprétée restrictivement par les tribunaux, la jurisprudence exigeant que la partie condamnée sous astreinte démontre l'impossibilité d'exécuter la condamnation principale ou tout au moins les éléments dont il ressort qu'elle a essayé de se soumettre aux dispositions de la décision de justice à exécuter, afin de permettre au juge de conclure à une impossibilité d'exécuter la condamnation.

Il se dégage des principes exposés ci-dessus que la Cour peut supprimer, suspendre ou réduire l'astreinte prononcée par le jugement du 8 mars 2001 si elle constate que PERSONNE5.) est dans l'impossibilité définitive ou temporaire de satisfaire à la condamnation principale prononcée par la prédite décision, la question à trancher consistant à déterminer s'il y a en l'espèce impossibilité d'exécution.

Le tribunal a, à juste titre, rappelé que suite à l'assignation de PERSONNE5.), la Cour d'appel, par un arrêt du 10 mai 2006, a dit recevable la demande en rescision pour lésion du compromis de vente du 10 décembre 1999, tout en ordonnant une expertise et, par un arrêt du 14 octobre 2009, elle a admis l'action en rescision et accordé aux consorts GROUPE1.) un délai pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du code civil. Les juges de première instance en ont déduit à bon droit qu'à partir de la date du 10 mai 2006, la passation de l'acte notarié aux conditions du compromis a été rendue juridiquement impossible, d'abord provisoirement jusqu'à l'arrêt du 14 octobre 2009 et ensuite définitivement à partir de cette dernière date, un des éléments essentiels du contrat de vente, à savoir le prix, ayant été invalidé, de sorte que le prix n'était pas déterminé et qu'aucun contrat de vente valable ne liait plus les parties sur base duquel le vendeur était contraint, sous peine d'astreinte, de passer l'acte notarié de vente.

C'est à tort que les consorts GROUPE1.) soutiennent que le jugement du 8 mars 2001 ayant condamné PERSONNE5.) à passer l'acte notarié de vente sous peine d'astreinte a retenu la validité du compromis, le moyen de la lésion n'ayant pas été invoqué dans le cadre de ce litige, étant observé que la règle jurisprudentielle française de la concentration des moyens, règle obligeant les plaideurs à faire valoir tous leurs moyens dans une instance, n'est en général pas suivie par la jurisprudence luxembourgeoise (cf. Cour d'appel 5.2.2009, P 34, p. 427) et la lésion pouvant même encore être valablement invoquée après la signature de l'acte notarié.

A l'instar des premiers juges, la Cour retient qu'il importe peu que PERSONNE5.), qui se prévaut actuellement de l'impossibilité juridique de passer l'acte notarié de vente, a pris l'initiative de l'action en rescision, étant donné que l'impossibilité de satisfaire à la condamnation résulte des décisions de la Cour d'appel ayant admis la rescision et que le vendeur a un intérêt à agir en rescision s'il s'estime lésé.

Concernant le point de départ de l'impossibilité de satisfaire à la condamnation sous astreinte, la Cour approuve le tribunal d'avoir suspendu le cours de l'astreinte à partir de l'arrêt du 10 mai 2006 ayant reçu la demande en rescision et d'avoir supprimé l'astreinte à partir du 14 octobre 2009, étant donné que c'est à partir du 14 octobre 2009 qu'il était juridiquement impossible de passer l'acte notarié aux conditions du compromis reconnu lésionnaire, PERSONNE5.) demandant à tort à voir supprimer l'astreinte à partir de la date du compromis, dès lors qu'en raison du caractère définitif de l'astreinte, une modification de celle-ci n'est susceptible d'intervenir qu'à dater, au plus tôt, de l'évènement justifiant la révision sans qu'il soit possible de remettre en cause les astreintes jusque-là valablement encourues, toute révision n'opérant que pour l'avenir (L'astreinte, Jacques van Compernelle, no. 11, p. 75).

Il n'y a pas davantage lieu de faire courir l'astreinte jusqu'au 15 janvier 2010, date de la levée de l'option par les acquéreurs, l'impossibilité de passer l'acte résultant de la lésion dont le principe a été retenu par l'arrêt du 14 octobre 2009.

Il y a lieu d'ajouter que si la Cour, dans son arrêt du 10 mai 2006, a admis que la demande en rescision pour lésion ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt du 9 janvier 2002 et si, dans son arrêt du 13 octobre 2014, elle a rejeté la requête introduite sur base de l'article 617, paragraphe 6, du nouveau code de procédure civile au motif qu'il n'existait aucune contrariété entre les dispositifs des arrêts des 10 mai 2006 et 9 janvier 2002, force est de constater qu'elle n'en a pas pour autant retenu l'obligation dans le chef de PERSONNE5.) de signer l'acte notarié, n'ayant pas été saisie de cette question dans les deux décisions précitées dont l'objet et la cause ne portaient pas sur la validité du compromis de vente, aucune violation du principe de l'estoppel ne pouvant par ailleurs être reprochée à ce titre ni à PERSONNE5.), ni aux consorts GROUPE1.), dès lors qu'aucune contradiction ou incohérence dans la présentation de leurs moyens ne se trouve établie dans leur chef.

C'est finalement à tort que les consorts GROUPE1.) soutiennent que la suspension, voire la suppression de l'astreinte heurterait l'exécution provisoire dont était assorti le jugement du 22 janvier 2004 ayant déclaré irrecevable l'action en rescision, l'appel contre cette décision n'ayant pas encore été définitivement vidé, dès lors que le principe de



la rescision a été définitivement retenu par l'arrêt du 10 mai 2006 ayant réformé sur ce point le jugement du 22 janvier 2004, l'arrêt du 10 mai 2006 étant revêtu de la force exécutoire.

Il suit des développements qui précèdent que tant l'appel principal que l'appel incident ne sont pas fondés, le jugement entrepris étant à confirmer dans toute sa teneur, y compris en ce que les consorts GROUPE1.) ont été déboutés de leur demande en obtention de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi que de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure.

PERSONNE5.) réclame encore un montant de 30.000 euros au titre de frais d'avocat qu'il a dû déboursier dans le cadre du présent litige.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, no. rôle 5/12). Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile. Or, force est de relever en l'espèce, qu'aucune faute n'est établie dans le chef des consorts GROUPE1.) dans le cadre du présent litige, notamment un abus du droit d'agir en justice, de sorte que la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est à rejeter.

Eu égard au sort des appels principal et incident, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention 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,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit les appels en la forme ;

les dit non fondés ;

**confirme** le jugement entrepris ;

déboute PERSONNE5.) de sa demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat ;

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

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) sur ses affirmations de droit.