



Arrêt civil.

Audience publique du vingt-huit juin deux mille.

Numéro 21697 du rôle.

Composition:

Léa MOUSEL, président de chambre;  
Joseph RAUS, premier conseiller;  
Joséane SCHROEDER, conseiller;  
Georges WIVENES, avocat général, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

*Entre :*

A.) employée, demeurant à (...)  
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel  
de Luxembourg en date du 22 décembre 1997,  
comparant par Maître Laurent Mosar, avocat à Luxembourg,

*et :*

- 1) B.) sans état particulier, demeurant à (...)
- 2) C.) employée, demeurant à (...)
- 3) D.) chauffeur, demeurant à (...)

intimés aux fins du susdit exploit Guy Engel,  
comparant par Maître Patrick Weinacht, avocat à Luxembourg.

### LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 18 octobre 1996, B.) , C.)  
et D.) ont fait comparaître A.)  
devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière  
civile, pour voir résilier le contrat conclu entre B.) et A.)

le 23 mai 1996 et s'entendre condamner à leur payer la somme de 810.000.- francs à titre de dommages et intérêts forfaitaires conformément aux clauses contractuelles, sinon sur base de l'article 1184 du code civil, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

À l'appui de leur demande, les parties ont exposé que suivant compromis de vente du 23 mai 1996 entre B.) et A.) B.) avait vendu une maison d'habitation avec appartenances et dépendances, sise à (...), et (...), pour le prix total de 8.100.000.- francs. Ledit compromis prévoyait qu'en cas de résiliation ou de résolution du contrat, la partie qui se rétracterait serait tenue de payer les frais de l'agence de 3,45% et une clause pénale de 10% du prix de vente. Le 1<sup>er</sup> août 1996, le notaire Jean Seckler avait constaté le refus de A.) de passer l'acte notarié relatif à cette vente.

Les parties demanderessees se sont prévaluées du refus de A.) d'exécuter ses obligations contractuelles et se sont basées sur l'article 1184 du code civil pour réclamer la résolution du contrat avec allocation de dommages et intérêts.

Par jugement rendu contradictoirement le 29 octobre 1997, le tribunal, siégeant en matière civile, a

- déclaré irrecevables les demandes de C.) et de D.) pour défaut de qualité dans leur chef,
- déclaré résilié le compromis de vente du 23 mai 1996 aux torts de A.)
- condamné A.) à payer à B.) la somme de 810.000.- francs à titre de clause pénale,
- rejeté les demandes basées sur l'article 131-1 du code de procédure civile,
- condamné A.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, signifié le 9 décembre 1997, A.) a relevé appel par exploit d'huissier du 22 décembre 1997 en intimant B.) C.) et D.) et en donnant assignation aux parties intimées à comparaître devant la Cour siégeant en matière civile.

L'appel est introduit dans les forme et délai de la loi.

A.) fait grief au jugement entrepris de ne pas avoir annulé purement et simplement sinon constaté la nullité du compromis de vente, les copropriétaires C.) et D.) ne l'ayant pas signé.

À titre subsidiaire, l'appelante soutient que le compromis du 23 mai 1996 était devenu caduc étant donné qu'elle n'avait pas obtenu son prêt bancaire, ledit compromis n'ayant été conclu que sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.

Les intimés opposent tout d'abord l'irrecevabilité de l'appel en tant que dirigé contre C.) et D.), les juges de première instance ayant déclaré irrecevable leur demande, de sorte que l'appelante n'a aucun intérêt pour interjeter appel contre eux. Ils opposent ensuite l'irrecevabilité de la demande en annulation du compromis de vente litigieux au motif que cette demande n'a pas été formulée en première instance et qu'elle est à considérer comme nouvelle, partant irrecevable en instance d'appel.

Au fond, ils sont d'avis qu'il y a eu en l'espèce ratification du compromis de vente par les co-indivisaires, de sorte que l'appelante serait mal fondée à invoquer la nullité de l'acte.

Ils interjettent appel incident en ce que le tribunal de première instance a considéré irrecevables les demandes de C.) et de D.). Ils font plaider que la ratification agit rétroactivement et qu'ils ont dès lors en tant que parties à la convention un intérêt légitime à agir.

En dernier lieu ils relèvent appel incident en ce que les juges de première instance ont refusé de leur allouer une indemnité de procédure basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile.

Il est de jurisprudence que l'intérêt étant la mesure des actions, une partie n'est pas recevable à appeler d'un jugement que pour autant qu'elle est lésée par ce jugement. Il ne suffit pas, pour que l'appel soit recevable contre un intimé, que celui-ci ait été partie en première instance; il faut encore que l'appelant ait un intérêt dans la cause débattue en appel.

Il est constant qu'en première instance A.) avait opposé à C.) et D.) le moyen tiré de l'irrecevabilité de leur demande pour défaut de qualité dans le chef de ces derniers. Les premiers juges, en faisant droit à ses conclusions, ont déclaré irrecevable la demande introduite par C.) et D.). Il en résulte que A.) n'a aucun intérêt à interjeter appel contre C.) et D.) son appel, pour autant qu'il a été interjeté contre eux, est partant à déclarer irrecevable.

Il en résulte que l'appel incident formé par les intimés C.) et D.) qui suit le sort de l'appel principal, est également irrecevable.

Pour ce qui est du moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande en nullité du compromis de vente du 23 mai 1996 au motif que l'appelante aurait formulé une demande nouvelle en instance d'appel comme étant nouvelle en instance d'appel, il échet de distinguer entre une demande en justice et un moyen de défense. Constitue une défense au fond tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire. Pour contester l'existence de l'action, pour dénier le droit invoqué, pour s'opposer à une procédure irrégulière, le défendeur dispose d'une gamme de moyens appropriés à l'objet de sa résistance, la défense au fond s'attaquant à l'existence même du droit invoqué. Le fait que tout moyen de défense exprime lui-même une prétention (celle de repousser la demande adverse) ne le transforme cependant pas en demande.

Les moyens de défense peuvent être introduits dans l'instance suivie au premier degré aussi bien que dans l'instance d'appel (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, verbo: moyen de défense, fasc. 128).

Le moyen tiré de l'irrecevabilité d'une demande nouvelle est partant à écarter comme non fondé.

L'appelante invoque la nullité du compromis de vente litigieux au motif que les co-indivisaires C.) et D.) ne l'auraient pas signé.

Il est de principe qu'en cas d'indivision les actes de disposition requièrent le consentement de tous les indivisaires (art. 815-3 du code civil). La sanction applicable aux actes de disposition passés irrégulièrement par un indivisaire seul est celle de la nullité partielle de l'opération. Mais l'adhésion a posteriori, par ratification des indivisaires non parties à l'acte, consolide définitivement celui-ci et fait disparaître toute cause de nullité fondée sur l'article 1599 du code civil. La ratification cependant doit être certaine et non équivoque.

En l'espèce il se dégage clairement des éléments de la cause que les co-indivisaires C.) et D.) ont ratifié le compromis de vente du 23 mai 1996. Ils ont en effet été parties à l'acte notarié établi par Maître Jean Seckler, acte notarié à la signature duquel A.) ne s'est jamais présentée. En plus, les deux co-indivisaires non signataires de l'acte ont assigné en justice l'appelante actuelle pour voir résoudre la vente à laquelle ils ont adhéré a posteriori, ce qui démontre de façon non équivoque la ratification de l'acte dans leur chef.

Le moyen tiré de la nullité de l'acte est partant à rejeter comme non fondé.

À titre subsidiaire, l'appelante avance que le compromis de vente serait devenu caduc étant donné qu'elle n'aurait pas obtenu son prêt bancaire.

Elle soutient que la banque ne lui aurait pas accordé le crédit nécessaire pour payer l'immeuble ayant fait l'objet du compromis du 23 mai 1996.

Les intimés lui opposent l'article 1178 du code civil, la condition suspensive étant réputée accomplie au motif que l'appelante en aurait empêché l'accomplissement.

Il est constant que les parties au contrat avaient convenu que *«le présent compromis n'est valable seulement si l'acquéreur aura le crédit nécessaire d'un établissement financier. À défaut de l'accord de la banque le compromis sera considéré comme nul et non avenue. Ce compromis est valable deux mois à partir du 23 mai 1996.»*

En présence d'une condition suspensive, la dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manoeuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement. Renversant alors les choses, le législateur et le juge réputent acquise l'issue défavorable au tricheur.

Si en principe le créancier doit prouver la faute du débiteur, la jurisprudence récente tend toutefois à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (cf. Jurisclasseur civil, contrats et obligations, fasc. 44 à 46).

D'après les pièces versées, *A.)* a seulement obtenu un prêt sur le montant de 6.140.000.- francs lui laissant après paiement de la prime d'assurance, de la commission et des frais un solde disponible de 5.540.000.- francs, y non compris la prime d'acquisition de l'État de 360.000.- francs. Il ne résulte pas des éléments de la cause que

*A.)* s'était vu refuser, après l'avoir demandé, un prêt suffisant sur l'intégralité du prix d'achat, soit 8.100.000.- francs, auprès d'un établissement financier ; elle a partant manqué de diligence et elle se trouve à l'origine de la défaillance de la condition suspensive sous laquelle elle était obligée.

Il en résulte qu'en application de l'article 1178 du code civil, il échet de constater que la condition suspensive est réputée réalisée.

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont prononcé la résolution du contrat, **A.)** ayant refusé de passer l'acte devant notaire, et ont condamné cette dernière au paiement de la somme de 810.000.- francs au titre de la clause pénale, le montant n'étant pas excessif, mais au contraire est usuel.

Quant à l'appel incident de **B.)** se rapportant à l'indemnité de procédure en première instance, il échet de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté **B.)** de sa demande basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile, la Cour se ralliant aux motifs y énoncés. Son appel incident est partant à rejeter comme non fondé.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties formulées en instance d'appel tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure, ces demandes sont à rejeter, les parties en cause n'établissant en rien en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les dépens.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le ministère public entendu en ses conclusions,

reçoit les appels principal et incident en la pure forme;

dit l'appel principal irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre **C.)** et **D.)**

dit non fondé l'appel principal pour autant qu'il a été dirigé contre **B.)**

dit l'appel incident de **C.)** et de **D.)** irrecevable;

dit l'appel incident de **B.)** non fondé;

confirme le jugement entrepris;

déboute **B.)** et **A.)** de leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure;

condamne l'appelante à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Patrick Weinacht qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

*La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.*