

**N° 29 / 08.
du 29.5.2008.**

Numéro 2545 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-neuf mai deux mille huit.

Composition:

Marc SCHLUNGS, président de la Cour,
Jean JENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Marie-Paule ENGEL, conseillère à la Cour de cassation,
Léa MOUSEL, président de chambre à la Cour d'appel,
Andrée WANTZ, président de chambre à la Cour d'appel,
John PETRY, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

E n t r e :

X.), fonctionnaire, demeurant à L-(...), (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

la société civile immobilière SOCIÉTÉ 1, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce sous le numéro (...),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

LA COUR DE CASSATION :

Ouï Madame la présidente de chambre Andrée WANTZ en son rapport et sur les conclusions de Madame l'avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Vu l'arrêt attaqué du 20 juin 2007 rendu par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 25 septembre 2007 par X.) et déposé le 8 octobre 2007 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 21 novembre 2007 par la société civile immobilière SOCIÉTÉ 1 et déposé le 23 novembre 2007 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, saisi d'une demande par laquelle la société immobilière SOCIÉTÉ 1 avait réclamé une indemnité conventionnelle sur base d'une clause pénale insérée dans un compromis de vente, l'avait reçue mais rejetée ; que sur appel la Cour, par réformation, dit la demande fondée sur base de l'article 1178 du code civil et condamna X.) en conséquence ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1178 du code civil qui dispose << la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement >>,

en ce que l'arrêt attaqué s'est basé sur la jurisprudence récente sans en fournir une référence précise qui ne sanctionnait pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère mais intensifierait le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers et que le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition et la charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incomberait au débiteur et non au créancier (arrêt attaqué page 4 al 6) et la Cour de constater que X.) n'aurait fait pour suffire à ses obligations découlant du compromis qu'une seule

demande d'obtention de prêt, demande qui serait restée en plus uniquement verbale de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre compte tenu de cette jurisprudence non autrement précisée que X.) n'aurait pas fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir le prêt en question de sorte que la condition serait défaillie de sa faute (arrêt attaqué page 4 al 8),

alors que ce faisant l'arrêt attaqué a non seulement violé l'article 1178 du code civil mais l'a littéralement dénaturé et vidé de son sens et de sa substance en intensifiant le contenu de l'obligation de loyauté en imposant au débiteur une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse le texte lui-même étant radicalement au sens contraire en ce qu'il dit clairement que la condition est réputée accomplie seulement lorsque le débiteur obligé sous cette condition en a empêché l'accomplissement » ;

Mais attendu qu'en disant que l'article 1178 du code civil ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'évènement qui le libère mais lui impose une obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, les juges d'appel ont correctement interprété l'article 1178 du code civil et en particulier le terme « empêché » ; que la constatation que cette preuve a été ou n'a pas été rapportée relève de l'appréciation souveraine du juge du fond ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1152 alinéa 2 du code civil qui permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui avait été convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire,

en ce que l'arrêt attaqué a simplement déclaré X.) malvenu de contester à l'heure actuelle l'importance de la clause pénale de 10% pour l'avoir signé librement sans se prononcer sur le caractère manifestement excessive de celle-ci,

alors que ce faisant l'arrêt attaqué a non seulement violé l'article 1152 alinéa 2 du code civil nouvellement introduit par loi du 15 mai 1987 mais l'a littéralement aboli en ce qu'il ne s'est pas prononcé sur le caractère le cas échéant excessif de celle-ci » ;

Mais attendu que la Cour n'a pas seulement dit que la clause pénale a été fixée de l'accord des deux parties ; qu'elle a également relevé « qu'une clause pénale de 10% n'est pas exagérée et correspond au dommage subi » ;

Que le moyen manque en fait et ne peut dès lors être accueilli ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution en ce que tout jugement doit être motivé ensemble avec la violation de l'article 6.1. de la Convention Européenne des Droits de l'Homme,

en ce que l'arrêt attaqué n'a aucunement répondu au moyen pourtant formellement soulevé par X.) dans les conclusions notifiées le 17.1.2007, moyen d'ailleurs expressément reproduit à la page 4 alinéa final de l'arrêt attaqué où il est dit que X.) conclut encore au cas où la demande de la société civile immobilière SOCIÉTÉ 1 serait favorablement accueillie à la réduction de la clause pénale à de justes proportions du fait que l'appartement aurait été vendu à un prix plus avantageux de sorte que l'appelante n'aurait subi aucun préjudice après reproduction correcte du moyen soulevé l'arrêt attaqué se contente de dire laconiquement à la page 5 alinéa 1 que la clause pénale de 10% du prix de vente fixée au compromis de vente a été fixée de l'accord des deux parties et X.) l'a signé en ayant connaissance tant du prix de vente du montant de la clause pénale de sorte qu'il serait malvenu d'en contester à l'heure actuelle l'importance,

alors que ce faisant l'arrêt attaqué a déplacé la question du bien fondé de la demande en modération de la peine conventionnelle conformément à l'article 1152 al. 2 à celui des conventions légalement formées tenant lieu de lois à ceux qui les ont faites d'après l'article 1134 du même code et n'a dès lors pas répondu au moyen soulevé et partant pas motivé sa décision » ;

Mais attendu que le moyen tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et dans ce contexte de l'article 6,1 de la Convention européenne des droits de l'homme vise le défaut de motivation qui est un vice de forme ;

Que la Cour, en disant que la clause pénale de 10% n'est pas exagérée et correspond au dommage subi pour refuser une modification de la clause pénale, a motivé sa décision ;

Que le moyen ne peut dès lors être accueilli ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation X.) aux frais de l'instance en cassation dont distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc SCHLUNGS, en présence de Monsieur John PETRY, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.