

**N° 21 / 14.
du 27.2.2014.**

Numéro 3290 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-sept février deux mille quatorze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Ria LUTZ, premier conseiller à la Cour d'appel,
Serge WAGNER, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

1)la société anonyme SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

2)la société anonyme SOC2.), établie et ayant son siège social à L-(...) , (...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demandereses en cassation,

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

et:

la société anonyme de droit belge SOC3.), établie et ayant son siège social à B-(...), (...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite à la banque carrefour des entreprises (BCE) sous le numéro (...),

défenderesse en cassation,

comparant initialement par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile a été élu et actuellement par **Maître Christiane GABBANA,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 13 mars 2013 sous le numéro 37618 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 21 juin 2013 par la société anonyme SOC1.) et la société anonyme SOC2.) à la société anonyme SOC3.), déposé au greffe de la Cour le 3 juillet 2013 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 16 août 2013 par la société anonyme SOC3.) à la société anonyme SOC1.) et à la société anonyme SOC2.), déposé au greffe de la Cour le 20 août 2013 ;

Vu le nouveau mémoire signifié le 10 octobre 2013 par la société anonyme SOC1.) et la société anonyme SOC2.) à la société anonyme SOC3.), déposé au greffe de la Cour le 18 octobre 2013 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du premier avocat général John PETRY ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société anonyme de droit belge SOC3.) avait conclu avec la société anonyme SOC1.) et la caution solidaire de cette dernière, la société SOC2.), une convention en vue du développement par elle d'une promotion immobilière sur un terrain appartenant à la société anonyme SOC1.), sous la condition suspensive de l'obtention d'un plan d'aménagement particulier (PAP) dans un délai de 12 mois, et moyennant paiement de la somme de 400.000 euros par la société anonyme de droit belge SOC3.) ; que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, retenant le défaut de réalisation de la condition suspensive, avait déclaré fondée la demande en remboursement de la société anonyme de droit belge SOC3.) ; que sur appel, la Cour d'appel a confirmé la décision entreprise ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « *de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 108bis (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*

en ce que les juges d'appel ont dit que << Les parties appelantes sont restées en défaut d'établir que l'obtention d'un PAP n'était pas nécessaire au projet vendu à la société de droit belge SOC3.) >>,

alors que la circonstance selon laquelle l'obtention d'un PAP n'était pas nécessaire résulte de la loi, et plus spécialement des termes de l'article 108bis (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004,

qu'en application de cette disposition légale, les juges d'appel auraient dû retenir que l'obtention d'un plan d'aménagement particulier n'était pas utile » ;

Attendu que c'est dans le cadre de son pouvoir souverain d'appréciation que la Cour d'appel, interprétant la convention négociée entre parties, a pu retenir que « *L'obtention du PAP n'était pas une fin en soi pour les parties, mais la condition à réaliser pour pouvoir entamer la réalisation de leur projet immobilier aussi vite que possible. Si un PAP n'était pas nécessaire, l'obtention des autorisations de construire aurait permis le début des travaux. Il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier que dans le délai d'un an ces autorisations auraient été délivrées, de sorte qu'il faut considérer qu'en tout état de cause la condition suspensive ne s'est pas réalisée* » ; que cette interprétation a rendu le motif critiqué surabondant, comme ne constituant pas le support de la décision ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1131 du Code civil,

en ce que les juges d'appel ont retenu que << la condition suspensive ne s'était pas réalisée. >>

que dans la mesure où un PAP n'était pas nécessaire pour réaliser le projet immobilier visé au contrat, la condition suspensive relative à l'obtention d'un PAP était dépourvue de toute cause,

qu'en l'absence de cause, ladite condition suspensive n'avait aucun effet et partant, n'avait pas à être réalisée,

que le contrat signé entre les parties était partant ferme et définitif. »

Mais attendu que le moyen, tiré du défaut de cause de la condition suspensive, est nouveau et que, impliquant une interprétation de l'acte et une appréciation de l'intention des parties, il est mélangé de fait de droit, et, dès lors, irrecevable ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 61 alinéas 1er et 2 du Nouveau code de procédure civile,

en ce que la Cour d'appel a dit que la société SOC3.) << n'avait aucune obligation particulière en relation avec l'obtention des autorisations requises. >>

que ce faisant, la Cour d'appel a dénaturé le contrat litigieux, qui mettait à la charge du promoteur SOC3.), l'obligation de faire toutes les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive. »

Mais attendu que, sous le grief de la dénaturation du contrat, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'interprétation souveraine, par les juges du fond, des stipulations contractuelles entre parties, qui n'étaient ni claires ni précises, mais ambiguës ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des articles 1134 et 1178 du Code civil,

en ce que les juges d'appel ont dit << rien ne permet d'admettre que la société de droit belge SOC3.) aurait d'une façon ou d'une autre empêché l'obtention du PAP (...)>>,

que la condition suspensive relative à l'obtention du PAP pesait sur la SOC3.) (cf. 3ième moyen de cassation),

qu'en tant que débitrice de l'obligation, la SOC3.) avait la charge de la preuve, c'est-à-dire qu'elle devait rapporter la preuve qu'elle avait effectivement entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive,

que cette preuve n'a jamais été rapportée, de sorte que les juges d'appel auraient dû retenir que la SOC3.) avait empêché l'accomplissement de la condition suspensive,

que conformément aux articles 1134 et 1178 du Code civil, la condition aurait dû être considérée comme étant réputée accomplie » ;

Mais attendu que ce moyen, considéré isolément, est, vu la réponse au troisième moyen de cassation, inopérant et ne saurait être accueilli ;

Sur les indemnités de procédure :

Attendu que l'entière des dépens de l'instance en cassation étant à charge des demandresses en cassation, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés en instance de cassation et non compris dans les dépens ; que la Cour de cassation fixe l'indemnité à lui allouer à la somme de 2.000.- euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

déboute les demanderesses en cassation de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne les demanderesses en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne les demanderesses en cassation aux frais de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, 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 Georges SANTER, en présence de Monsieur Serge WAGNER, avocat général, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.