

**N° 28 / 14.
du 13.3.2014.**

Numéro 3306 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, treize mars 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,
Christiane RECKINGER, premier conseiller à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

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

demandeur en cassation,

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

et:

1)la société à responsabilité limitée SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...),

défenderesse en cassation,

2)B.), (...), demeurant à F-(...), (...), (...),

défendeur en cassation.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 15 mai 2013 sous le numéro 35501 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 août 2013 par A.) à la société à responsabilité limitée SOC1.) et à B.), déposé au greffe de la Cour le 12 août 2013 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du premier avocat général Jeannot NIES ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit nul le compromis de vente signé entre la société SOC1.) et le demandeur en cassation ; que sur appel, la Cour d'appel, réformant, a dit le compromis de vente valable ;

Sur l'unique moyen de cassation, pris en ses deux branches :

« Le demandeur en cassation reproche à l'arrêt attaqué sur le moyen unique d'avoir réformé le jugement de première instance du 7 juillet 2009 en déclarant valable le compromis de vente du 5 mars 2007 ;

Au motif que la revente de chacune des quatre parcelles constituait un terme à échéance incertaine de l'exécution du paiement et que la cession par la SOC1.) des parcelles pouvait se faire concomitamment avec la conclusion de contrats de construction ou dans le cadre de contrat de vente d'immeubles à construire nécessitant la délivrance des autorisations administratives requises pour la construction envisagée et que dans le premier cas, la vente serait une modalité potestative à qualifier de terme et que dans le deuxième cas, la cession serait tributaire d'événements qui ne dépendent pas complètement de la volonté de la SOC1.) et qu'alors dans ce cas de figure, la modalité est mixte, ce qui exclut du débat l'article 1174 du Code civil sur la nullité des obligations contractées sous condition potestative ;

Alors que d'une part, lorsque l'événement de revente est incertain, non seulement dans sa date, mais aussi quant à sa réalisation, il s'agit dès lors d'une condition et non d'un terme ;

Alors que d'autre part, cette condition est potestative et donc nulle lorsqu'elle fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. »

première branche,

« Attendu que A.) reproche à l'arrêt d'avoir réformé le jugement entrepris pour déclarer valable le compromis de vente du 5 mars 2007, alors que selon le moyen unique prie en sa première branche, en reconnaissant que la revente des parcelles est une << modalité potestative à qualifier de terme >>, alors que l'événement de revente est incertain, non seulement dans sa date, mais aussi quant à sa réalisation et qu'il s'agit dès lors d'une condition et non d'un terme, la Cour d'Appel a violé les dispositions des articles 1134, 1185 et 1901 du Code civil par fausse application et dénaturation.

La Cour d'Appel a, en déclarant << que la revente est une modalité potestative à qualifier de terme >>, violé les articles 1185 et 1901 du Code civil par fausse application et l'article 1134 du même code en méconnaissant les termes du compromis portant ainsi-atteinte à la loi des parties, alors que la stipulation du compromis litigieux ne souffrait d'aucune ambiguïté et recelait bien une condition. »

deuxième branche,

« Attendu que A.) reproche à l'arrêt de la Cour d'appel d'avoir déclaré valable le compromis de vente du 5 mars 2007, alors que selon le moyen unique pris en sa deuxième branche, en jugeant que la cession par la SOCL.) des parcelles est tributaire d'événements qui ne dépendent pas complètement de la volonté de la SOCL.) et en reconnaissant la validité d'un acte de vente ne prévoyant aucune date limite pour le paiement du prix, les magistrats de la Cour d'appel ont reconnu la validité d'une convention contenant une condition potestative et ont ainsi violé les articles 1170, 1171 et 1174 du Code civil » ;

Mais attendu qu'en interprétant, comme ils l'ont fait, les stipulations du compromis de vente, à la lumière de l'intention commune des parties, en une clause constitutive d'un terme à échéance incertaine, les juges du fond ont agi dans les limites de leur pouvoir souverain d'appréciation dont l'exercice échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.