

**N° 41 / 14.
du 3.4.2014.**

Numéro 3329 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, trois avril 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,
Roger LINDEN, président de chambre à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, premier avocat général,
Lily WAMPACH, greffier en chef de la Cour.

Entre:

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

demanderesse en cassation,

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

et:

1)A.), (...), demeurant à L-(...), (...), (...), et son épouse

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

défendeurs en cassation,

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

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 10 juillet 2013 sous le numéro 38939 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 30 septembre 2013 par la société à responsabilité limitée SOC1.) à A.) et B.), déposé au greffe de la Cour le 11 octobre 2013 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 29 octobre 2013 par A.) et B.) à la société à responsabilité limitée SOC1.), déposé au greffe de la Cour le 30 octobre 2013 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Diekirch avait condamné les défendeurs en cassation sur base de la clause pénale stipulée dans un compromis de vente conclu avec la demanderesse en cassation ; que sur appel, la Cour d'appel a, par réformation, annulé le compromis de vente ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « *de la violation légale voire d'une application erronée voire d'une fausse application in specie de l'article 89 de la Constitution qui dispose que << Tout jugement est motivé >> » ;*

Attendu que le moyen, dans la mesure où il est tiré de l'absence de motifs au sens de l'article 89 de la Constitution, vise un vice de forme ;

Qu'une décision judiciaire est régulière en la forme, dès lors qu'elle comporte un motif exprès ou implicite, même vicié, sur le point considéré ;

Attendu qu'il ressort du développement même du moyen que l'arrêt est motivé sur le point considéré ;

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « *de la violation légale voire d'une application erronée voire d'une fausse interprétation in specie de l'article 1601-13 du Code civil qui dispose :*

<< Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou même une partie d'immeuble.

Ce contrat est établi par écrit et un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé,

Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel.

Ils sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande » ;

Mais attendu qu'après avoir, dans le cadre de leur pouvoir d'appréciation souverain, requalifié le contrat de construction en contrat de vente en l'état futur d'achèvement et retenu que le compromis de vente conclu préalablement par les parties n'était pas indépendant de ce dernier, les juges d'appel ont, par une application correcte de l'article 1601-13 du Code civil, annulé le compromis de vente ;

Que le moyen n'est partant pas fondé ;

Sur l'indemnité de procédure :

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

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN 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 Madame Jeanne GUILLAUME, premier avocat général, et de Madame Lily WAMPACH, greffier en chef de la Cour.