

**N° 47 / 14.  
du 8.5.2014.**

**Numéro 3327 du registre.**

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

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique STIRN, conseiller à la Cour d'appel,  
Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint,  
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

**Entre:**

**1)A.), (...), et son épouse,**

**2)B.), (...), les deux demeurant ensemble à L-(...), (...), (...),**

**demandeurs en cassation,**

**comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,**

**et:**

**1)la société à responsabilité limitée SOC1.), actuellement dénommée SOC2.), 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 (...),**

**2)la société à responsabilité limitée SOC3.), 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 (...),**

**défenderesses en cassation,**

**comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

=====

**LA COUR DE CASSATION :**

Vu l'arrêt attaqué rendu le 28 février 2013 sous le numéro 37636 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 30 septembre 2013 par A.) et B.) à la société à responsabilité limitée SOC2.) et à la société à responsabilité limitée SOC3.), déposé au greffe de la Cour le 4 octobre 2013 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 14 novembre 2013 par la société à responsabilité limitée SOC2.) et la société à responsabilité limitée SOC3.) à A.) et à B.), déposé au greffe de la Cour le 20 novembre 2013 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS 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 époux A.) et B.), pour rupture d'un compromis de vente, à payer à la venderesse, la société à responsabilité limitée SOC1.), et à l'agence immobilière, la société à responsabilité limitée SOC3.), les indemnités prévues à titre de clauses pénales ; 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 fausse application de l'article 1134 du Code civil,

*en ce que la Cour a reconnu à la société à responsabilité limitée SOC2.) la faculté unilatérale de renoncer au délai stipulé au compromis de vente du 22 octobre 2008 imposant aux actuels demandeurs en cassation d'obtenir un crédit pour le 3 novembre 2008 au plus tard, sous peine d'une indemnité forfaitaire égale, d'une part, à 10% du prix de vente de l'immeuble au profit de la société à responsabilité limitée SOC2.) et, d'autre part, à 3% du prix de vente au profit de la société à responsabilité limitée SOC3.),*

*alors qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil << les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. >>,*

*en considérant que la société à responsabilité limitée SOC2.) pouvait, d'une part, renoncer de manière unilatérale à la date butoir stipulée au compromis, à savoir le 3 novembre 2008 et d'autre part, que les époux A.) et B.) ne justifieraient pas d'un intérêt à s'opposer à ladite renonciation au délai,*

*qu'il résulte des termes de l'article 1134 du Code civil que << les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi >>,*

*que les parties n'ont pas entendu s'engager indéfiniment aux termes du compromis de vente,*

*que les obligations réciproques stipulées aux termes du compromis de vente ont été prévues pour une durée limitée, à savoir jusqu'au 3 novembre 2008,*

*que le contrat étant la loi des parties, les demandeurs en cassation estiment que la Cour a violé l'article 1134 du Code civil en estimant que la société à responsabilité limitée SOC2.) pouvait renoncer unilatéralement à la date butoir stipulée aux termes du compromis de vente du 22 octobre 2008. »*

Mais attendu que, sur base des faits à eux soumis, les juges du fond ont pu, sans s'exposer au reproche d'une violation de l'article 1134 du Code civil, dire que le vendeur est libre de renoncer au délai fixé dans le compromis, que la renonciation audit délai par la société SOC2.) résulte à suffisance de droit des éléments du dossier et que les époux A.)-B.) ne justifient d'aucun intérêt à s'opposer à cette renonciation ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

#### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 54 du nouveau Code de Procédure civile,*

*en ce que la Cour d'Appel a omis de statuer sur le moyen invoqué par les requérants en Cassation visant à faire constater que la société SOC2.) a violé les termes du compromis de vente du 28 octobre 2008 en remettant en vente la maison sise à (...), (...), à l'expiration du délai fixé sur le compromis de vente du 28 octobre 2008,*

*alors qu'aux termes de l'article 54 du nouveau Code de Procédure civile, << le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé >>,*

*qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, qui était de nature à exercer une influence sur la solution du litige, la Cour d'Appel a méconnu l'article 54 du nouveau Code de Procédure civile. »*

Mais attendu que la Cour d'appel, en retenant que « *Par ailleurs, une remise en vente de l'immeuble par les parties intimées avant le 16 décembre 2008 n'est pas établie* », a répondu au moyen invoqué ;

Que le moyen manque en fait ;

### **Sur l'indemnité de procédure :**

Attendu qu'il n'est pas inéquitable de laisser à charge des défenderesses en cassation les frais non compris dans les dépens ; que leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

### **Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, 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 Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.