

**N° 51 / 15.
du 11.6.2015.**

Numéro 3484 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, onze juin deux mille quinze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Astrid MAAS, premier conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, (...), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

1)la COMMUNE DE A), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonction, établie à (...),

défenderesse en cassation,

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

2)B), (...), demeurant à (...),

défendeur en cassation.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 9 juillet 2014 sous le numéro 39996 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 22 septembre 2014 par X à la COMMUNE DE A) et à B), déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 novembre 2014 par la COMMUNE DE A) à X et à B), déposé au greffe de la Cour le 20 novembre 2014 ;

Sur le rapport du président Georges SANTER 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 Luxembourg, siégeant en matière civile, avait rejeté la demande de la COMMUNE DE A) tendant à faire valoir, sur base de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, son droit de préemption par rapport à un compromis de vente signé entre B) en tant que vendeur et X en tant qu'acquéreur ; que sur appel de la COMMUNE DE A), la Cour d'appel, par réformation, a dit que cette dernière dispose d'un droit de préemption, a ordonné l'exécution forcée de la vente entre B) et la COMMUNE, a fixé le prix de vente et a déclaré l'arrêt commun à X ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que la partie défenderesse en cassation sub 1) soutient que le pourvoi est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir du demandeur en cassation ;

Attendu que le demandeur en cassation s'est vu déclarer commun l'arrêt attaqué et qu'étant partie à la décision rendue en appel qui n'est pas susceptible de tierce opposition de sa part, il a intérêt à se pourvoir en cassation contre cette décision ;

Qu'il s'ensuit que le pourvoi, régulier quant à la forme et au délai, est recevable ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « *de la violation de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,*

en ce que la Cour d'appel a appliqué ladite loi au présent litige, et est venue à la conclusion que la COMMUNE DE A) bénéficie d'un droit de préemption sur le terrain faisant l'objet du compromis de vente du 5 février 2009,

alors que selon l'article 1^{er} de cette loi du 22 octobre 2008 la participation aux faveurs de cette loi est soumise à la signature d'un pacte logement avec le Ministre du Logement et du Ministre de l'Intérieur, et que le droit de préemption ne peut dès lors exister qu'une fois que le pacte logement a été signé et est entré en vigueur » ;

Mais attendu que l'application du régime de préemption n'est pas subordonnée à la signature d'un pacte logement ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les deuxième et quatrième moyens de cassation réunis :

tirés, **le deuxième**, « de la violation des articles 1176 et 1178 du Code civil,

en ce que la Cour d'appel a retenu qu'il se dégage de l'article 1178 du Code civil le principe suivant lequel il incombe au débiteur, c'est-à-dire à l'acquéreur qui invoque la clause suspensive pour soulever la caducité du compromis de rapporter la preuve qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition. Et que la Cour d'appel retient que comme ce sont en l'espèce le créancier et le débiteur qui soulèvent la réalisation de la condition suspensive vis-à-vis de la commune de A), il leur aurait incombé de rapporter la preuve de la réalisation de la condition suspensive en établissant que le prêt sollicité par X lui a été refusé,

alors que l'article 1176 du Code civil précise que la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. Et que la mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition » ;

le quatrième, « de la violation de l'article 1181 du Code civil,

en ce que la Cour d'appel a décidé dans l'arrêt entrepris que B) et X en tant que débiteur et créancier qui soulèvent la réalisation de la condition suspensive vis-à-vis d'un tiers, c'est-à-dire de la COMMUNE DE A), pour s'opposer au droit de préemption, devraient rapporter la preuve de la réalisation de la condition suspensive en établissant que le prêt sollicité par X lui a été refusé,

alors que conformément à l'article 1181 du Code civil la défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, le compromis n'a donc jamais existé et que cette situation est opposable aux tiers » ;

Mais attendu que sous le couvert du grief de la violation des articles 1176, 1178 et 1181 du Code civil, les moyens ne tendent qu'à mettre en cause

l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de la preuve de la réalisation de la condition suspensive consistant pour l'acquéreur, le demandeur en cassation, dans l'obtention d'un prêt ;

Que les moyens ne sauraient être accueillis ;

Sur les troisième et cinquième moyens de cassation réunis :

tirés, **le troisième**, « de la violation de l'article 1184 du Code civil,

en ce que la Cour d'appel a retenu que le compromis du 5 février 2009 n'a pas été résolu par la signature le lendemain du contrat de bail à ferme par les parties X et B) et que de ce fait le compromis vaudrait vente et qu'en conséquence B) n'aurait plus été propriétaire du terrain le lendemain pour le donner valablement en location à X,

alors que conformément à l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement » ;

le cinquième, « de la violation des articles 1134 et 1243 (du moins indirectement) du Code civil,

en ce que la Cour d'appel a retenu que le compromis de vente du 5 février 2009 n'a pas été résolu par la signature le lendemain du contrat de bail à ferme par les parties X et B) et que de ce fait le compromis vaudrait vente et qu'en conséquence B) n'aurait plus été propriétaire du terrain le lendemain pour le donner valablement en location à X,

alors que conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Et que ces conventions ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel. Il s'agit de l'application du principe général du droit << ce que les parties ont fait, elles peuvent le défaire >> Et que conformément à l'article 1243 du Code civil, le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou même plus grande » ;

Mais attendu que sous le couvert du grief de la violation des articles 1184, 1134 et 1243 du Code civil, les moyens ne tendent qu'à mettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond, qui, pour écarter l'argument que le compromis de vente aurait été résilié par la signature, le lendemain, d'un bail à ferme entre les mêmes parties, se sont fondés sur la saisine, postérieurement à la signature du contrat de bail à ferme, par ces parties de deux notaires aux fins de l'authentification du compromis de vente ;

Que les moyens ne sauraient être accueillis ;

Sur le sixième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1183 du Code civil,

en ce que la Cour d'appel a décidé dans l'arrêt entrepris que le compromis de vente du 5 février 2009 valait vente entre les parties contractantes,

alors que le compromis contient une clause résolutoire qui stipule que l'acte notarié sera signé au plus tard le 13 mars 2009 et que conformément à l'article 1183 du Code civil la condition résolutoire est celle, qui lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé » ;

Mais attendu que le moyen, tiré de la résolution de la vente par application d'une clause résolutoire, est nouveau et que, mélangé de fait et de droit, il est irrecevable ;

Sur les indemnités de procédure :

Attendu que le demandeur en cassation étant à condamner à l'entière des dépens de l'instance, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu que la demande de la partie défenderesse en cassation sub 1) en obtention d'une indemnité de procédure est également à rejeter, la condition d'inéquité requise par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile n'étant pas remplie en l'espèce ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

rejette les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et 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 Madame le conseiller Irène FOLSCHEID, en présence de Monsieur John PETRY, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.