

**N° 97 / 15.  
du 10.12.2015.**

**Numéro 3571 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix décembre 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,  
Jean-Claude WIWINIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller à la Cour d'appel,  
Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général,  
Lily WAMPACH, greffier en chef de la Cour.

**Entre:**

**la société anonyme SOC1),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**demanderesse en cassation,**

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

**et:**

**1) A),** (...), et son épouse

**2) B),** les deux demeurant à (...),

**défendeurs en cassation,**

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

**3) C),** Veuve D), demeurant à (...), partie à l'instance en son nom personnel et prise en sa qualité d'héritière de feu D),

- 4) **E**), demeurant à (...), pris en sa qualité d'héritier de feu D),
- 5) **F**), demeurant à (...), pris en sa qualité d'héritier de feu D),
- 6) **G**), épouse I), demeurant à (...), prise en sa qualité d'héritière de feu D),
- 7) **H**), demeurant à (...), pris en sa qualité d'héritier de feu D),
- défendeurs en cassation.**

=====

### **LA COUR DE CASSATION :**

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 février 2015 sous le numéro 39512 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 3 avril 2015 par la société anonyme SOC1) à A), B), C), E), F), G) et H), déposé au greffe de la Cour le 16 avril 2015 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 13 mai 2015 par A) et B) à la société anonyme SOC1), à C), à E), à F), à G) et à H), déposé au greffe de la Cour le 15 mai 2015 ;

Sur le rapport du conseiller Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions de l'avocat général Serge WAGNER ;

#### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, saisi par les époux A) et B) et par les époux D) et C) d'une demande tendant à voir condamner la société anonyme SOC1) au paiement de l'indemnité à charge de l'acheteur fixée dans un compromis de vente conclu entre parties, avait déclaré fondée cette demande; que la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris ;

#### **Sur le premier moyen pris en ses deux branches :**

tiré « *de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1590 du Code civil,*

### **Première branche :**

*en ce que les juges d'appel, qui ont qualifié l'article 9 du compromis de vente de clause de dédit, n'ont pas tiré les conséquences juridiques qui s'imposaient,*

*qu'il est de principe qu'en cas de caducité du contrat conclu sous condition suspensive du fait de la défaillance de la condition suspensive, le dédit n'est pas dû,*

*qu'en disant que c'était à tort que SOC1) SA se prévalait de la défaillance d'une condition suspensive et de la caducité du compromis de vente litigieux en résultant, pour s'opposer à l'application de l'article 9 dudit compromis de vente litigieux, la Cour d'appel a violé, sinon mal appliqué, sinon mal interprété l'article 1590 du Code civil*

### **Deuxième branche :**

*qu'il est de principe que le prix du dédit est dû en cas d'exercice du dédit,*

*que l'exercice du dédit suppose une manifestation de volonté qui peut être expresse ou tacite,*

*que les juges d'appel, qui ont condamné SOC1) SA au paiement du dédit sur le fondement de l'article 9 du compromis de vente, n'ont pas vérifié, sinon constaté, sinon caractérisé en quoi cette société aurait manifesté sa volonté de se rétracter de son engagement contractuel,*

*qu'en ne le faisant pas, la Cour d'appel a violé, sinon mal appliqué, sinon mal interprété l'article 1590 du Code civil,*

*que l'arrêt encourt en conséquence la cassation » ;*

Attendu qu'après avoir analysé la clause litigieuse citée au moyen, la Cour d'appel n'a pas décidé que celle-ci constitue une clause de dédit au sens de l'article 1590 du Code civil, mais a fondé sa décision sur le principe de la liberté contractuelle prévu à l'article 1134 du même code ; que la disposition légale visée au moyen est partant étrangère au litige ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable;

### **Sur le deuxième moyen :**

*tiré « de l'insuffisance des motifs donnant ouverture au défaut de base légale de l'arrêt attaqué,*

*En ce que la Cour d'appel, qui a qualifié l'article 9 du compromis de vente litigieux de clause de dédit, a condamné SOC1) SA au paiement du prix du dédit, sans examiner si cette dernière avait ou n'avait pas manifesté sa volonté de se*

*rétracter, et sans caractériser en quoi la société aurait manifesté sa volonté de reprendre son consentement. »*

Attendu qu'il résulte du dossier de procédure soumis à la Cour de cassation que devant les juges du fond la demanderesse en cassation n'a pas invoqué l'absence de manifestation de volonté de sa part de se rétracter du compromis de vente ; que, par conséquent, la Cour d'appel n'avait pas à se prononcer à ce sujet ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé;

**Sur le troisième moyen ;**

*tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application des articles 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile,*

*En ce que la partie SOCI) SA a conclu, aux termes de son acte d'appel du 18 novembre 2012, que les articles 5 et 9 du compromis de vente prévoyaient des hypothèses distinctes et étaient partant complémentaires,*

*Alors que les juges d'appel ont dit que la partie appelante SOCI) SA avait soutenu que l'article 9 du compromis serait contraire à l'article 5,*

*Qu'en disant cela, l'arrêt ne contient pas les conclusions de la partie appelante SOCI) SA, mais le contraire de ses conclusions,*

*Que l'arrêt encourt donc la cassation. »*

Attendu que les juges d'appel ont souverainement apprécié les conclusions des parties ; que cette appréciation échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli;

**Sur les indemnités de procédure :**

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser entièrement à charge des défendeurs en cassation A) et B) les frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de leur allouer la somme de 2.000 euros ;

**Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation A) et B) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation, dont distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, 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 Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général, et de Madame Lily WAMPACH, greffier en chef de la Cour.