N° 95 / 16.
du 8.12.2016.

Numéro 3713 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, huit décembre deux mille seize.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Alain THORN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,
Simone FLAMMANG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société à responsabilité limitée SOC1), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (…),

demanderesse en cassation,

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

et:

X, demeurant à (…),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 23 décembre 2015 sous le numéro 42534 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 mars 2016 par la société à responsabilité limitée SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le 8 mars 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 2 mai 2016 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 4 mai 2016 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et les conclusions de l'avocat général Simone FLAMMANG,

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré fondée, en application d'une clause pénale, la demande de la demanderesse en cassation, en sa qualité d'agence immobilière, en paiement d'une indemnité pour résiliation fautive par l'acquéreuse, à savoir l'actuelle défenderesse en cassation, d'un compromis de vente portant sur un appartement ; que la Cour d'appel, réformant, a dit la demande non fondée ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 1315 du Code civil et 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, sinon encore fausse interprétation desdits articles.*

La partie requérante fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu que :

<< C'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que dans la mesure où la société SOC1) réclame l'application de cette clause pénale, il lui incombe d'établir que toutes les conditions nécessaires en vue de son application sont réunies.

La société SOC1) allègue en l'espèce que la vente a échoué par la faute de l'acquéreuse. Celle-ci n'aurait fait aucune démarche pour obtenir, endéans le délai convenu, le financement nécessaire à l'acquisition de l'appartement et la convention serait ainsi, conformément aux termes de l'article 2, alinéa 3, du compromis de vente, réputée résiliée à ses torts,

L'article 2, alinéa 3 du compromis de vente stipule << si l'acquéreur n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de son organisme financier en temps opportun (huit jours ouvrables à partir de la signature de la date du compromis) en

vue de l'obtention du financement et qu'il s'avère qu'il n'obtient pas ce financement, la convention sera réputée résiliée à ses torts, (...) >>

Il se dégage de la lecture de cet article que la convention n'est réputée résiliée unilatéralement aux torts de l'acquéreur qu'à la condition qu'il soit avéré qu'il n'a pas obtenu un financement parce qu'il n'a pas fait les diligences nécessaires en temps opportun.

Il incombe ainsi à celui qui se prévaut de cette clause, soit en l'espèce et compte tenu du fait que le vendeur n'est pas partie au litige, à la société SOC1), d'établir le manquement allégué et il n'incombe pas, tel que le soutient l'intimée et tel qu'il a été retenu par le jugement déféré, à l'acquéreuse de prouver la réalité de ses démarches.

Force est de constater qu'en l'espèce, la société SOC1) reste en défaut de rapporter la preuve de ce que l'acquéreuse n'a pas obtenu le financement parce qu'elle n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de l'organisme financier en temps opportun. Elle ne verse en effet la moindre pièce ou attestation testimoniale à ce sujet et elle ne fait état d'aucune autre faute imputable à l'acquéreuse, d'où il suit qu'il se déduit qu'elle n'a pas établi que la convention a été résiliée aux torts de l'acquéreuse.

Il s'ensuit que la demande en paiement de dommages et intérêts fondée sur l'article 8 du compromis de vente doit être rejetée.

La décision entreprise est à reformer en ce sens >>.

Or, en retenant que :

<< La société SOC1) reste en défaut de rapporter la preuve de ce que l'acquéreuse n'a pas obtenu le financement parce qu'elle n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de l'organisme financier en temps opportun. Elle ne verse en effet la moindre pièce ou attestation testimoniale à ce sujet et elle ne fait état d'aucune autre faute imputable à l'acquéreuse, d'où il suit qu'il se déduit qu'elle n'a pas établi que la convention a été résiliée aux torts de l'acquéreuse. >>,

la Cour d'appel a fait une fausse application, sinon encore fausse interprétation de l'article 1315 du Code civil, alors qu'en jugeant comme elle l'a fait, elle fait peser sur la société SOC1) une preuve impossible à rapporter en renversant la charge de la preuve, que la Cour d'appel a demandé de rapporter la preuve impossible à établir d'un fait négatif (absence de démarches), rompant ainsi l'égalité des armes entre les parties en violation de l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales » ;

Vu l'article 1315 du Code civil ;

Attendu qu'en se déterminant par les motifs repris au moyen et en décidant qu'il appartenait à la partie demanderesse en cassation de prouver que les conditions d'application de la clause pénale étaient réunies, à savoir que

l’acquéreuse n’avait pas fait les diligences nécessaires pour l’obtention d’un financement, alors qu’il incombait à l’acquéreuse d’établir qu’elle s’était libérée de cette obligation, les juges d’appel ont inversé la charge de la preuve et ainsi violé la disposition visée au moyen ;

Qu’il en suit que l’arrêt encourt la cassation ;

Par ces motifs,

casse et annule l’arrêt rendu le 23 décembre 2015 par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 42534 du rôle ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l’état où elles se sont trouvées avant l’arrêt cassé et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

condamne la défenderesse en cassation aux dépens de l’instance en cassation ;

dit qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Madame Simone FLAMMANG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.