

**N° 16 / 2018  
du 22.02.2018.**

**Numéro 3863 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg  
du jeudi, vingt-deux février deux mille dix-huit.**

**Composition:**

Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Jeanne GUILLAUME, premier conseiller à la Cour d'appel,  
Carine FLAMMANG, conseiller à la Cour d'appel,  
Marc HARPES, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**X**, demeurant à (...),

**demandeur en cassation,**

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

**et:**

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

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Sophie TRAXER**, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle  
domicile est élu.

-----

## LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 41/17, rendu le 1<sup>er</sup> mars 2017 sous le numéro 42648 du rôle par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 30 mars 2017 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 7 avril 2017 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 30 mai 2017 par la société à responsabilité limitée SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Sur le rapport du conseiller Nico EDON et sur les conclusions de l'avocat général Marc HARPES ;

### Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dans le cadre d'un litige portant sur un compromis de vente conclu entre X, en tant que partie venderesse, et la société à responsabilité limitée SOC1), en tant que partie acquéreuse, quant à une maison et un terrain sis à Schieren, compromis qui était assorti de deux conditions ayant trait, l'une à l'obtention d'un crédit bancaire, l'autre à l'obtention d'une autorisation de construire, avait déclaré non fondées les demandes de X tendant à la nullité du compromis, à la résiliation du compromis aux torts de la société SOC1) et à la condamnation de celle-ci au paiement de dommages-intérêts ; que le tribunal avait déclaré le compromis de vente résilié aux torts respectifs des parties et avait déclaré la demande reconventionnelle de la société SOC1) partiellement fondée en lui allouant un certain montant à titre de dommages-intérêts pour résiliation abusive du compromis de vente par X ; que la Cour d'appel a déclaré l'appel principal de X non fondé et, statuant sur l'appel incident de la société SOC1), a, par réformation, dit que le compromis de vente n'est pas résilié aux torts respectifs des parties et a condamné X à payer à la société SOC1) 80.000 euros au titre de la clause pénale ;

### Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis :

tirés, **le premier**, « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1170 du Code civil,

*En ce que les juges d'appel ont dit que << la condition de l'obtention d'un crédit bancaire n'est donc pas potestative >> et donc déclaré l'appel de X non fondé sur ce point (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 6, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> §),*

*Alors que la condition << d'obtention d'un crédit bancaire pour l'achat et la réalisation du projet, pour autant que nécessaire >>, telle que formulée et convenue aux termes du compromis de vente signé par les parties litigantes en date du 19 juin 2012, est à qualifier de condition potestative. »*

et,

**le deuxième**, « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1174 du Code civil,

*En ce que les juges d'appel ont examiné la question de savoir si les deux conditions prévues au compromis étaient réalisées ou n'étaient pas réalisées à la date du 13 juin 2013 (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 7, 4<sup>e</sup> §),*

*Alors qu'au lieu d'examiner ladite question, les juges d'appel auraient dû déclarer nulle l'obligation contractée dans la mesure où elle est assortie d'une condition potestative. » ;*

Attendu qu'en retenant que la condition d'obtention d'un crédit bancaire « pour autant que nécessaire », « dépend à la fois de la volonté de l'acheteur (qui doit entreprendre les démarches pour solliciter le prêt) et de celle d'un tiers (l'institut financier) » et n'est partant pas une condition potestative, l'arrêt attaqué n'encourt pas les griefs allégués aux moyens ;

Qu'il en suit que les moyens ne sont pas fondés ;

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

tiré « de la violation de l'article 61 alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile,

*En ce que les juges d'appel ont dit << la Cour ne peut qu'admettre que la réalisation de cette condition pouvait toujours intervenir alors surtout que (i) il ressort des pièces des 28 janvier 2013 et 22 mars 2013, versées en cause, que la société SOC1) avait introduit auprès de la BIL un dossier concernant le financement de son projet à SCHIEREN >> (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 7<sup>e</sup> §),*

*Que ce faisant, les juges d'appel n'ont pas donné ou restitué aux faits et actes litigieux leur exacte qualification. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief tiré de la violation du texte visé au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation des faits desquels les juges d'appel ont déduit l'exécution, par la partie défenderesse en cassation, de son obligation d'entreprendre les démarches nécessaires pour solliciter un prêt auprès d'un établissement bancaire ;

Que la constatation des faits relève du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

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

tiré « de la violation de l'article 1178 du Code civil,

*En ce que les juges ont dit qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 1178 du Code civil (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 8, 6<sup>e</sup> §),*

*Alors qu'au contraire, les juges d'appel auraient dû faire application de l'article 1178 du Code civil. » ;*

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué ;

Attendu que le moyen manque de la précision requise en ce qu'il omet d'indiquer en quoi la décision attaquée serait entachée d'une violation de la disposition légale visée au moyen ;

Que les développements du moyen, qui se résument à des considérations en fait, ne sauraient remédier à cette imprécision ;

Qu'il en suit que le moyen est irrecevable ;

#### **Sur le cinquième moyen de cassation, pris en ses deux branches :**

tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1176 du Code civil,

##### **Première branche :**

*En ce que les juges ont dit que << le compromis de vente n'est pas devenu caduc en raison de la défaillance d'une, voire des deux conditions suspensives >> (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 8, 6<sup>e</sup> §),*

*Alors que les deux conditions étaient cumulatives et que l'une d'elles est défaillie, avec la conséquence que les juges d'appel auraient dû déclarer caduc le compromis de vente du 19 juin 2012.*

##### **Seconde branche :**

*En ce que les juges d'appel ont dit : << La question de la défaillance ou non des conditions suspensives ne saurait avoir d'incidence en l'espèce dès lors que X a résilié le compromis pendente conditione >> (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 8, dernier §),*

*Alors que la défaillance des conditions suspensives a pour effet la caducité de plein droit et rétroactive d'un contrat, de sorte qu'une résiliation ultérieure du contrat est sans effet. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition légale visée au moyen, celui-ci, en ses deux branches, ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges d'appel, des faits et éléments de preuve leur soumis, desquels ils ont déduit qu'au moment où le demandeur en cassation a résilié le compromis de vente il n'était pas certain que la réalisation de la condition d'obtention d'un crédit bancaire fût devenue impossible ;

Que cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

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

*tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

*En ce que les juges d'appel ont dit que << La ''valeur de la maison'' indiquée au compromis de vente ne peut en l'espèce être autrement interprétée que comme signifiant la valeur de l'ensemble du terrain et de la construction >> (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 12, 5<sup>e</sup> §),*

*Que ce faisant, les juges d'appel n'ont pas fait application de la clause pénale convenue par les parties litigantes,*

*Alors que la convention conclue par les parties fait la loi entre les parties. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de l'article 1134 du Code civil, la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel une dénaturation des clauses d'un contrat, en l'espèce de la clause pénale convenue entre parties dans le compromis de vente;

Attendu que l'interprétation des conventions conclues entre parties relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

#### **Sur le septième moyen de cassation, pris en ses deux branches :**

*tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil,*

#### **Première branche :**

*En ce que les juges d'appel ont dit qu'« Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande de X en réduction de la clause pénale étant donné que le taux de 10 % correspond au taux usuel appliqué en la matière et que le montant accordé à la partie SOCI) n'est manifestement pas excessif. » (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 12, 8<sup>e</sup> §).*

*Que ce faisant, les juges d'appel n'ont pas suffisamment justifié leur décision, ni fait une application exacte de la disposition précitée.*

### **Seconde branche :**

*En ce que les juges d'appel ont aussi dit qu'il « convient de rappeler que la clause pénale a pour but de fixer par avance et de manière forfaitaire une indemnisation à allouer sans que le bénéficiaire ait à établir avoir subi un préjudice. Le moyen de X, que la demande de la sàrl SOCI) serait à rejeter en raison du défaut par la sàrl SOCI) d'établir son préjudice en raison de la résiliation abusive par X du compromis, n'est donc pas fondé en droit » (cf. arrêt du 01.03.2017, p. 12, 9<sup>e</sup> §),*

*Que ce faisant, les juges d'appel n'ont pas comparé le préjudice réellement subi à l'indemnité prévue par la clause pénale, ni déterminé le caractère excessif de manière objective en application des critères objectifs dégagés par la jurisprudence relative à la disposition précitée. » ;*

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture ;

Attendu que la première branche du moyen articule, d'une part, un défaut de base légale, partant une insuffisance des constatations en fait par rapport à la disposition légale y visée, et, d'autre part, une application inexacte de cette même disposition au regard des faits constatés, mettant ainsi en œuvre deux cas d'ouverture distincts ;

Qu'il en suit que le moyen, pris en sa première branche, est irrecevable ;

Attendu que les juges d'appel, face à la demande de l'actuel demandeur en cassation, concluant à la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, ont retenu, d'une part, que « *Le moyen de X que la demande de la sàrl SOCI) serait à rejeter en raison du défaut par la sàrl SOCI) d'établir son préjudice en raison de la résiliation abusive par X du compromis, n'est pas fondé en droit* », et, d'autre part, qu'« *Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande de X en réduction du montant de la clause pénale étant donné que le taux de 10% correspond au taux usuel appliqué en la matière et que le montant accordé à la partie SOCI) n'est manifestement pas excessif* » ;

Qu'en statuant ainsi, les juges d'appel ont implicitement, mais nécessairement procédé à une comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité stipulée ;

Qu'il en suit que le moyen, pris en sa seconde branche, n'est pas fondé ;

**Sur le huitième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1184 du Code civil,*

*En ce que les juges d'appel ont libellé le dispositif de l'arrêt attaqué notamment comme suit :*

*<< par réformation du jugement entrepris,*

*dit que le compromis n'est pas résilié aux torts respectifs des parties ;*

*dit que la société SOC1) sàrl a droit à titre de la clause pénale à la somme de 80.0000.-euros ;*

*condamne X à payer à la société SOC1) sàrl la somme de 80.000.- euros » ;*

Attendu que le moyen procède d'une reproduction tronquée du dispositif de l'arrêt attaqué ;

Attendu, en effet, que le dispositif de l'arrêt attaqué ne se limite pas à énoncer que, par réformation du jugement entrepris, « *le compromis n'est pas résilié aux torts respectifs des parties ; la société SOC1) sàrl a droit à titre de la clause pénale à la somme de 80.000.- euros ; condamne X à payer à la société SOC1) sàrl la somme de 80.000 euros*», mais « *confirme pour le surplus le jugement entrepris* », et notamment en ce qu'il a « *déclaré abusive la résiliation du compromis de vente, notifiée le 12 septembre 2013 à l'initiative de X* » ;

Qu'il en suit que le moyen manque en fait ;

**Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :**

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

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

**Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

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

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Sophie TRAXER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le conseiller Romain LUDOVICY, en présence de Monsieur Marc HARPES, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.