

N° 61 / 2018
du 14.06.2018.
Numéro 3979 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg
du jeudi, quatorze juin 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,
Eliane EICHER, président de chambre à la Cour d'appel,
Michel REIFFERS, président de chambre à la Cour d'appel,
Elisabeth EWERT, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

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

et:

B), demeurant à (...),

défendeur en cassation,

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

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 96/17, rendu le 31 mai 2017 sous le numéro 43094 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 13 juillet 2017 par A) à B), déposé le 21 juillet 2017 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 30 août 2017 par B) à A), déposé au greffe de la Cour le 11 septembre 2017 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du premier avocat général Serge WAGNER ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait dit non fondée une demande en dommages-intérêts introduite par B) contre A) pour avoir refusé de signer l'acte de vente notarié d'un immeuble en exécution d'un compromis de vente conclu par les parties ; que la Cour d'appel a, par réformation, condamné A) au paiement du montant réclamé par B) au titre de la clause pénale insérée dans le compromis de vente ;

Sur la question préjudicielle de constitutionnalité :

Attendu que le défendeur en cassation entend voir déférer, avant tout autre progrès en cause, à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle suivante :

« Est-ce que le fait que l'article 5 (6) de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives pour les instances tenues devant le Tribunal Administratif et l'article 46 (3) de la même loi pour les instances tenues devant la Cour Administrative, en ce qu'ils suspendent les délais pendant les vacances judiciaires du 15 juillet au 15 septembre de chaque année, tandis que l'article 15 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, stipule un délai de deux mois préfix, ne suspendant pas les délais, est une violation du principe d'égalité devant la loi consacré par l'article 10bis.1 de la Constitution aux termes duquel les Luxembourgeois sont égaux devant la loi ? » ;

Attendu qu'ayant déposé son mémoire en réponse dans le délai légal, le défendeur en cassation n'a aucun intérêt à voir saisir la Cour constitutionnelle de cette question préjudicielle qui est en l'espèce purement théorique et sans pertinence pour la solution du litige ;

Qu'il en suit que la demande tendant à voir saisir la Cour constitutionnelle est irrecevable ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions de l'article 1176 du Code civil,

en ce que l'arrêt attaqué a retenu que le contrat n'était pas caduc malgré l'absence de survenance de la condition dans le délai.

Aux motifs que, tels que ceux-ci résultent de l'arrêt d'appel,

<< Il ne faut cependant pas en conclure que la condition suspensive stipulée au compromis obligerait l'acquéreur de recourir, en tout état de cause, à un financement bancaire. >>,

<< En l'occurrence, les parties ont décidé de signer le 14 décembre 2012, soit un jour avant l'expiration du délai stipulé pour la passation d'acte, un avenant pour prolonger le compromis de vente jusqu'au 15 février 2013. Ce faisant, elles ont renoncé d'un commun accord à s'emparer de la caducité du contrat signé le 18 octobre 2012. >>

Alors que selon l'article 1176 du Code civil, << Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement ne soit arrivé. >>,

que tant que la condition n'est pas réalisée, l'obligation conditionnelle n'existe qu'en germe, seul l'accomplissement de la condition rend l'obligation pure et simple,

qu'au terme du délai fixé contractuellement, si la condition ne s'est pas réalisée, le contrat est caduc,

que la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et de devenir pure et simple,

que dans le compromis de vente, les parties ont entendu soumettre la nullité du contrat à une condition suspensive d'obtention d'un prêt,

que la réalisation de la condition était encadrée dans le délai d'un mois à partir de la signature du compromis,

que le 18 novembre 2012, aucun prêt n'avait été accordé à l'acheteur,

que partant la condition devait être réputée défaillie et le contrat caduc,

qu'en considérant que la condition était réputée accomplie en raison de la présence sur le compte bancaire de l'acheteur des fonds pour l'achat de l'immeuble, la Cour a méconnu les dispositions de l'article 1176 du Code civil,

que le compromis de vente étant caduc à la date du 18 novembre 2012, avec un effet rétroactif à la date de la signature du 18 octobre 2012, l'avenant conclu par les parties le 18 décembre 2012 est devenu sans objet, puisqu'il portait sur un contrat inexistant,

qu'en concluant que les parties avaient renoncé à la caducité du contrat en signant l'avenant, la Cour d'appel a violé les dispositions des articles 1176 et 1168 du Code civil,

que la décision critiquée encourt donc la cassation. » ;

Attendu que sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de l'existence et du contenu des obligations des parties résultant de leurs deux conventions successives, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

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

Sur le second moyen de cassation :

tiré « de la violation de la loi, in specie par fausse application sinon par fausse interprétation des dispositions des articles 1134 et 1175 du Code civil,

En ce que l'arrêt attaqué a retenu que Monsieur B) avait renoncé à la condition suspensive relative à l'octroi du prêt.

Aux motifs que, tels que ceux-ci résultent de l'arrêt,

<< Etant ainsi assuré de percevoir le prix de vente au moment de l'acte notarié, il n'a aucun intérêt à invoquer la non-réalisation du crédit bancaire prévu au compromis de vente et B) a pu valablement renoncer à la condition suspensive relative à l'octroi du prêt >>,

Que la Cour a constaté que << La condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire a été stipulée en faveur des deux parties contractantes. >>,

Alors que l'article 1134 du Code civil prévoit que << les conventions 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. >>,

Que l'article 1175 du Code civil dispose que << toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût >>,

Que lorsqu'une condition suspensive est stipulée dans l'intérêt des deux parties, on ne peut y renoncer unilatéralement,

Qu'en décidant que Monsieur B) avait renoncé à la condition suspensive d'obtention d'un prêt alors qu'elle avait constaté que la condition était en faveur des deux parties, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1134 du Code civil,

Qu'en tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive doit se faire avant la fin du délai exprimé contractuellement,

Qu'elle doit en outre respecter le parallélisme des formes et être faite dans les mêmes formes que le contrat, c'est-à-dire par le moyen d'un acte sous seing privé signé des deux parties,

Que B) ne rapporte pas la preuve d'avoir renoncé à la condition suspensive d'obtention d'un prêt,

Qu'ainsi, c'est à tort que la Cour a retenu qu'il avait renoncé à la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire au motif qu'il apportait désormais la preuve qu'il disposait des fonds en novembre 2012,

Que c'est également à tort que la Cour s'est fondée sur l'article 1175 du Code civil pour retenir la renonciation de B) à la condition suspensive, alors qu'il reste en défaut de prouver que les parties se seraient entendues pour écarter cette clause,

Que partant A) peut se prévaloir de la défaillance de la condition et donc de la caducité du compromis de vente,

Qu'ainsi, en déclarant fondée la demande de B) au motif que celui-ci aurait renoncé à la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, la Cour d'appel de Luxembourg, 7^e chambre, siégeant en matière civile, a violé par mauvaise application les dispositions des articles 1168, 1172, 1134 et 1175 du Code civil,

que la décision critiquée encourt donc la cassation. » ;

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 le moyen articule non seulement une violation cumulative des articles 1134 et 1175 du Code civil relatifs, respectivement, à la force obligatoire des conventions et à l'accomplissement des conditions, mais encore, *in fine*, des articles 1168 et 1172 du même code ayant trait, respectivement, à la définition de l'obligation conditionnelle et à la prohibition des conditions impossibles à remplir et des conditions immorales ou illégales, partant plusieurs cas d'ouverture distincts ;

Qu'il en suit que le moyen est irrecevable ;

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

Par ces motifs,

déclare irrecevable la demande tendant à voir saisir la Cour constitutionnelle ;

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, 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 Madame Elisabeth EWERT, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.