

N° 88 / 2018
du 18.10.2018.
Numéro 4004 du registre.

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

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Marc SCHILTZ, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

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

et:

1) B) et son épouse

2) C), les deux demeurant ensemble à (...),

défendeurs en cassation,

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

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 115/17, rendu le 31 mai 2017 sous le numéro 43466 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 28 août 2017 par A) à B) et C), déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 24 octobre 2017 par B) et C) à A), déposé au greffe de la Cour le 26 octobre 2017 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions de l'avocat général Elisabeth EWERT ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée une demande introduite par les époux B)-C) contre A) tendant à voir déclarer caduc, sinon à voir résoudre aux torts de l'acquéreur un compromis de vente signé par les parties et tendant au paiement de dommages-intérêts ; qu'il avait fait droit à la demande reconventionnelle de A) en paiement de dommages-intérêts au motif que les époux B)-C) avaient fautivement résilié ledit compromis ; que la Cour d'appel a, par réformation, fait droit à la demande des époux B)-C) ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « *de la violation de la loi, in specie* :

° *l'article 89 de la Constitution aux termes duquel << tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique. >>* ;

° *l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile selon lequel << la rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements >>*.

en ce que la 1^{ère} chambre de la Cour d'appel a :

- motivé sa décision du 31 mai 2017 en ce sens et en ayant à la fois pris appui par rapport à l'article 1178 du Code civil aux termes duquel << la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. >>, ainsi que par rapport à l'article 1176 du même Code et qui dispose, à son tour, que << 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 soit arrivé. S'il n'y

a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. >>, pour parvenir à la conclusion que l'acquéreur A) serait tenu de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 26 juillet 2014, soit le paiement d'une indemnité conventionnelle de 10% du prix de vente arrêté, en l'espèce 39.500,00 € et ceci à défaut de preuve des diligences nécessaires du côté du même A) concernant l'obtention d'un prêt prévue par la condition suspensive du compromis précité du 26 juillet 2014 endéans un délai de deux semaines, ayant partant expiré le 9 août 2014, alors qu'eu égard au fait que cette preuve ne serait ainsi pas fournie du côté de Monsieur A) par application de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, ladite condition serait réputée accomplie, le contrat se serait formé et il se trouverait résilié par la faute de l'actuel demandeur en cassation pour avoir, par voie de conséquence, condamné ce dernier à payer, après compensation de l'acompte par lui versé, en l'espèce 20.000,00 €, la somme de 19.500,00 €, avec les intérêts légaux à partir du 15 septembre 2014, aux époux B)-C),

alors qu'en ayant statué ainsi, en ayant plus particulièrement et à la fois, pris appui par rapport à l'article 1176 du Code civil afin d'apprécier si on était en l'espèce et compte tenu de l'attitude de l'acquéreur, en présence d'une condition défaillie, ainsi que par rapport à l'article 1178 du même Code afin de constater si la condition était, toujours sur base de l'attitude en l'espèce adoptée par le même acquéreur et à l'inverse, réputée accomplie pour, en fin de compte, parvenir à la conclusion que la condition serait en l'espèce précisément réputée accomplie, le contrat partant formé et résilié par la faute de la partie acquéreuse, le tout sans toutefois avoir daigné fournir la moindre précision consistant à savoir en quoi la prétendue faute ainsi établie dans le chef de l'actuel demandeur entraînerait ipso facto également la résiliation de la vente ainsi définitive et partant la mise en œuvre de la clause pénale y afférente, alors qu'il est, de l'autre côté, constant en cause que B)-C) c'étaient, bien au contraire, les parties B)-C) eux-mêmes qui avaient, moyennant leur courrier du 1^{er} septembre 2014 et avant même la date fatidique pour passer acte authentique chez le notaire, annulé (sic) la convention précitée du 26 juillet 2014, sans que la Cour d'appel n'ait, dans le cadre de sa prise de décision et contrairement aux premiers juges, jugé utile de se prononcer sur une seule ligne par rapport à ce moyen exposé par le sieur A) dès la première instance, de sorte que la même Cour d'appel n'a pas fourni une motivation suffisante à l'appui de son arrêt précité du 31 mai 2017, défaut de motivation qui constitue, de par définition, un vice de forme, de sorte qu'elle a violé les textes de loi visés au premier moyen, en l'occurrence l'article 89 de la Constitution, ensemble l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile » ;

Attendu qu'en tant que tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1, du Nouveau code de procédure civile, le moyen de cassation vise le seul défaut de motifs, qui est un vice de forme, et non l'insuffisance de motifs constitutive d'un défaut de base légale, qui est un vice de fond ;

Qu'une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré ;

Attendu qu'il résulte de la lecture de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel a motivé sa décision de retenir que le contrat de vente était résilié par la faute de A), ce dernier étant resté en défaut de prouver, d'une part, que les vendeurs aient consenti à un changement de la clause suspensive et, d'autre part, qu'il ait accompli les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt bancaire ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen de cassation :

tiré « de la violation de la loi, in specie :

° l'article 1134 alinéas 1^{er} et 2 du Code civil aux termes duquel : << Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. (1) Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. (2) >> (**première branche**) ;

° l'article 1178 du même Code qui dispose que << La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. >>. (**deuxième branche**),

en ce que la 1^{ère} chambre de la Cour d'appel a :

- motivé sa décision du 31 mai 2017 en ce sens que le sieur A) serait tenu de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 26 juillet 2014, soit le paiement d'une indemnité conventionnelle de 10% du prix de vente arrêté, en l'espèce 39.500,00 € et ceci à défaut de preuve des diligences nécessaires du côté du même A) concernant l'obtention d'un prêt prévue par la condition suspensive du compromis précité du 26 juillet 2014 endéans un délai de deux semaines, ayant partant expiré le 9 août 2014, alors qu'en égard au fait que cette preuve ne serait ainsi pas fournie du côté de Monsieur A) par application de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, ladite condition serait réputée accomplie, le contrat se serait formé et il se trouverait résilié par la faute de l'actuel demandeur en cassation pour avoir, par voie de conséquence, condamné ce dernier à payer, après compensation de l'acompte par lui versé, en l'espèce 20.000,00 €, la somme de 19.500,00 €, avec les intérêts légaux à partir du 15 septembre 2014, aux époux B)-C),

alors que force est de relever que la prétendue condition suspensive figurant dans le compromis de vente précité du 26 juillet 2014 ne renferme en l'espèce aucune condition résolutoire, fût-elle implicite ou explicite, à titre de sanction en cas de manquement du côté du débiteur obligé sous cette condition, en l'occurrence l'acquéreur du terrain et telle que consistant à ne pas avoir entrepris et fourni les preuves des diligences nécessaires à l'accomplissement de la condition dans le délai en l'espèce prétendument imparti, de sorte qu'en ayant ainsi conclu à la résiliation dudit compromis aux torts exclusifs du même acquéreur, in specie Monsieur A) et partant à la mise en œuvre à son détriment de la clause pénale convenue dans ladite convention du 26 juillet 2014, la Cour d'appel s'est adonnée à une dénaturation manifeste des termes de ladite convention (**première branche**)

pour, de l'autre côté et tout en ayant, sur base de l'article 1178 du Code civil et tel que visé au deuxième moyen, retenu que le contrat se serait formé pour aussitôt et dans le même ordre d'idées, conclure à ce qu'il ait été résilié par la faute de la partie acquéreuse, en l'occurrence le demandeur en cassation, sans toutefois avoir jugé utile de rechercher si la prédite faute devait ipso facto et de plein droit entraîner la résiliation du contrat formé après que la condition suspensive ait précisément été réputée accomplie (deuxième branche), la Cour d'appel a violé les deux articles visés au deuxième moyen ou sinon l'une de ces deux dispositions et l'arrêt doit partant encourir la cassation » ;

Sur la première branche du moyen :

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de l'article 1134 du Code civil, la partie demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel une dénaturation des clauses d'un contrat ;

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, pris en sa première branche, ne saurait être accueilli ;

Sur la seconde branche du moyen :

Attendu que le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, les juges d'appel ne s'étant pas basés sur l'article 1178 du Code civil, disposition visée au moyen, pour dire que le contrat était résilié par la faute de la partie acquéreuse ;

Qu'il en suit que le moyen, pris en sa seconde branche, manque en fait ;

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

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

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer aux parties défenderesses 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 Roy REDING, sur ses affirmations de droit.

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