

**N° 166 / 2020**  
**du 10.12.2020**  
**Numéro CAS-2019-00176 du registre**

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

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique SCHMITZ, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**F),**

**demandeur en cassation,**

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

**et:**

**J),**

**défendeur en cassation.**

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 103/19, rendu le 26 septembre 2019 sous le numéro 44976 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 11 décembre 2019 par F) à J), déposé le 19 décembre 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions du premier avocat général Marc HARPES ;

### **Sur les faits**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait rejeté la demande de J) dirigée contre F) tendant au paiement de dommages-intérêts au titre d'une clause pénale insérée dans un compromis de vente portant sur un immeuble signé entre parties. La Cour d'appel a, par réformation, dit la demande fondée et condamné F) à payer à J) le montant prévu par ladite clause pénale.

### **Sur les premier, deuxième, troisième et quatrième moyens de cassation réunis**

#### **Enoncé des moyens**

**le premier,** *« Tiré d'une violation de l'article 1134 du code civil, sinon fausse application, sinon encore fausse interprétation de cet article, lequel est formulé comme suit :*

*<< Art 1134 Les conventions légalement formées 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.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi >>.*

*En ce que la Cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a déclaré ce qui suit :*

*<< J) aurait dès lors dû introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 et obtenir le prêt jusqu'au début du mois de décembre >> ;*

*Puis ce qui suit : << J) produit un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR >> ;*

*Pour en conclure ceci : << C'est partant à tort que l'intimé invoque la caducité du contrat conclu entre partie pour non réalisation des conditions suspensives dans les délais impartis. Le contrat était devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente >>.*

*Alors qu'aux termes clairs du compromis signé le 23 octobre 2013, c'est bien à J) qu'il appartenait, d'une part d'introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 ; puis d'autre part d'obtenir un prêt au plus tard quatre semaines après le 21 novembre 2013. Dès lors, la Cour d'appel, en retenant que le contrat était devenu parfait par la simple circonstance que la société Y) a obtenu le prêt, a*

*donné au contrat signé entre parties une teneur qu'il n'avait pas, et partant a violé l'article 1134 du code civil luxembourgeois. Son arrêt encourt dès lors la cassation. »*,

**le deuxième**, *« Tiré d'une violation de l'article 1175 du code civil luxembourgeois, sinon fausse application, sinon encore fausse interprétation de cet article, lequel est formulé comme suit :*

*<< Art. 1175 Toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulue et entendu qu'elle le fût. >>.*

*En ce que la Cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a déclaré ce qui suit :*

*<< J) produit un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR >> ;*

*Pour en conclure ceci : << C'est partant à tort que l'intimé invoque la caducité du contrat conclu entre partie pour non réalisation des conditions suspensives dans les délais impartis. Le contrat était devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente >>.*

*Alors que les conditions suspensives telles que prévues au compromis de vente exigeaient l'introduction d'un demande de prêt et son obtention par le défendeur dans les délais impartis, sans prévoir que ces conditions pouvaient être remplies par la société Y). Dès lors, la Cour d'appel, en retenant que << le contrat était devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente >> sur le simple constat que le prêt nécessaire au financement de l'achat avait été obtenu par un tiers au compromis de vente a dénaturé l'accord des parties quant à la réalisation des conditions suspensives, et partant, a violé, sinon donné une fausse application, sinon encore une fausse interprétation à l'article 1175 du code civil luxembourgeois. Son arrêt encourt dès lors la cassation. »*,

**le troisième**, *« Tiré d'une violation de l'article 1176 du code civil luxembourgeois, sinon fausse application, sinon encore fausse interprétation de cet article, lequel est formulé comme suit :*

*<< Art. 1176 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 >>.*

*En ce que la Cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a considéré que le contrat était devenu parfait sans au préalable constater que la première des deux conditions suspensives, à savoir le dépôt d'une demande de prêt, s'était réalisée dans le délai imparti du 21 novembre 2013.*

*Alors que, sauf constat de la réalisation de cette première condition suspensive avant le délai imparti du 21 novembre 2013, cette condition devait être considérée comme défaillie ainsi que le prévoit expressément l'article 1176 du code civil. En déclarant que le contrat serait devenu parfait sans avoir constaté que la première des deux conditions suspensives s'était réalisée dans les délais impartis, la Cour a violé l'article 1176 du code civil. Son arrêt encourt dès lors la cassation. »*

et

**le quatrième**, *« Tiré d'une violation de l'article 1181 du code civil luxembourgeois, sinon fausse application, sinon encore fausse interprétation de cet article, lequel est formulé comme suit :*

*<< Art. 1181 L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.*

*Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.*

*Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée >>.*

*En ce que la Cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a déclaré que << le contrat était devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente >> sans constater que l'évènement dont dépendait la première des deux conditions suspensives s'était réalisé, a violé l'article 1181 du code civil luxembourgeois qui indique que l'obligation soumise à condition suspensive ne peut être exécutée qu'après que l'évènement se soit réalisé. Son arrêt encourt dès lors la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées aux moyens, ceux-ci ne tendent qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des clauses contractuelles qui les ont amenés à retenir que les deux conditions suspensives s'étaient réalisées de sorte à rendre le contrat de vente parfait, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que les quatre moyens ne sauraient être accueillis.

### **Sur le cinquième moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré d'une violation de l'article 89 de la constitution luxembourgeoise, sinon fausse application, sinon encore fausse interprétation de cet article, lequel est formulé comme suit :*

*<< Art. 89 Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >>.*

*En ce que la Cour d'appel, dans l'arrêt attaqué, a retenu que << J) aurait dès lors dû introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 et obtenir le prêt jusqu'au début du mois de décembre >>, pour ensuite constater que ces deux conditions auraient été réalisées par le fait qu'il existerait << [...] un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR >> ;*

*Alors qu'il est contradictoire de considérer que la condition consistait en l'obtention d'un prêt par J) pour ensuite considérer que le prêt accordé à une autre personne, à savoir Y), vaut réalisation de la condition. La Cour ayant ainsi basé sa décision sur deux motifs contradictoires, a violé l'article 89 de la constitution, la contradiction de motifs équivalant à l'absence de motif. Son arrêt encourt dès lors la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont contradictoires à un point tel qu'ils se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun ne pouvant être retenu comme fondement de la décision.

En retenant

*« J) aurait dès lors dû introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 et obtenir le prêt jusqu'au début du mois de décembre 2013.*

*(...)*

*Il convient d'abord de relever que le contrat de vente ou la promesse de vente ne constituent pas des contrats conclus intuitu personae, aucun élément au dossier ne permettant, par ailleurs, de retenir, qu'en l'espèce, l'existence d'un quelconque caractère intuitu personae aurait prévalu, voire, simplement été envisagée, lors de la conclusion du compromis de vente.*

*(...)*

*J) produit un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR. »,*

les juges d'appel ne se sont pas contredits.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

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

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.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

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

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence de l'avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Viviane PROBST.

# **Conclusions du Parquet général dans l'affaire de cassation**

**entre**

**F)**

**et**

**J)**

**(n° CAS-2019-00176 du registre)**

---

Par mémoire signifié le 11 décembre 2019 et déposé le 19 décembre 2019 au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de F), a formé un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu contradictoirement le 26 septembre 2019 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 44976 du rôle.

L'arrêt entrepris a été signifié le 26 octobre 2019 au demandeur en cassation. Le pourvoi introduit est recevable au regard des délais prévus par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois.

Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues dans cette loi.

Il est partant recevable.

## **Sur les faits et rétroactes :**

Par un jugement du 10 mars 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit non fondée la demande de J) dirigée contre F) tendant à lui payer un certain montant au titre d'une clause pénale insérée dans un compromis de vente immobilier signé entre parties.

Par un arrêt du 26 septembre 2019, la Cour d'appel, par réformation du jugement de première instance, a déclaré la demande de J) fondée et a condamné F) à lui payer une certaine somme sur le fondement réclamé.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt.

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

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation de l'article 1134 du Code civil au sujet de la force obligatoire des conventions conclues entre parties.

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation de l'article 1175 du Code civil qui dispose comme suit : *« Toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle soit. »*

Aux termes de ces moyens, le demandeur en cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir considéré que la condition suspensive stipulée dans la promesse de vente conclue entre parties, relative à l'obtention par J) d'un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition immobilière projetée, était réalisée du fait de l'obtention de ce prêt par un tiers à la convention des parties, en l'espèce par la société Y).

En considérant qu'un prêt bancaire accordé à un tiers à la convention des parties suffisait à remplir la condition suspensive y stipulée à la charge de l'une des parties, les juges d'appel auraient dénaturé l'accord des parties.

Il est rappelé que Votre Cour retient de façon constante que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour interpréter les clauses d'une convention ainsi que l'intention des parties contractantes et que leur décision à ce sujet échappe à Votre contrôle. Sur base de cette considération, Votre Cour refuse de connaître du grief de la dénaturation des écrits, qu'il s'agisse de la dénaturation de conventions ou d'écrits autres que des conventions<sup>1</sup>.

En l'espèce, l'arrêt est motivé comme suit sur le point considéré :

*« Il convient d'abord de relever que le contrat de vente ou la promesse de vente ne constituent pas des contrats conclus intuitu personae, aucun élément au dossier ne permettant, par ailleurs, de retenir, qu'en l'espèce, l'existence d'un quelconque caractère intuitu personae aurait prévalu, voire, simplement été envisagée, lors de la conclusion du compromis de vente. »*

*L'offre de preuve présentée par l'appelant et tendant à établir que l'intimé était d'accord que la demande de crédit serait introduite au nom de la société Y) et qu'il aurait été informé que le crédit aurait été obtenu au nom de cette société n'est partant pas pertinente.*

---

<sup>1</sup> P. ex. Cass. 23 mai 2013, n° 3211 du registre ; Cass. 28 avril 2016, n° 3630 du registre ; Cass. 7 juillet 2016, n° 3626 du registre.



*J) produit un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013, soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 EUR.*

*Il verse un document libellé « Cession de salaires » du 29 novembre 2013 qu'il a signé au profit de la banque X) afin de garantir tous les engagements actuels et futurs envers la banque X). Il verse également un contrat de constitution de nantissement sur un dépôt à terme bloqué à concurrence de 50.000 EUR pendant toute la durée de l'ouverture de crédit ainsi qu'une cession de salaires.*

*Contrairement aux dires de F), il résulte bien de l'accord de la banque, qu'il a pour finalité « l'achat d'une maison avec terrain sise au \_\_\_\_\_ . »*

*L'argument de l'intimé selon lequel cet accord ne saurait produire d'effet au motif qu'il n'est pas signé par Y) n'est pas pertinent.*

(...)

*Le contrat était (...) devenu parfait et l'intimé était tenu de signer l'acte notarié de vente. »<sup>2</sup>*

Les juges d'appel ont ainsi considéré, en vertu de leur pouvoir souverain d'interprétation des conventions, que la promesse de vente n'avait pas été conclue *intuitu personae*, de sorte que la condition suspensive y insérée relative à la nécessité d'un accord bancaire pour le financement de l'acquisition immobilière projetée était remplie du fait que cet accord bancaire a été délivré dans les délais impartis à un tiers, en l'espèce, à la société Y).

Il en suit que sous le couvert du grief d'une violation des dispositions légales reproduites aux moyens et du grief de la dénaturation des écrits, les moyens ne tendent qu'à remettre en discussion l'interprétation des dispositions contractuelles entre parties et leur application aux faits qui relèvent du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond et échappent au contrôle de Votre Cour.

Les moyens ne sauraient partant être accueillis.

### **Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis :**

Les troisième et quatrième moyens de cassation sont tirés de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation respectivement des articles 1176 et 1181 du Code civil qui disposent comme suit :

- Article 1176 du Code civil :

---

<sup>2</sup> Arrêt entrepris, page 4, dernier alinéa et page 5.

*« 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. »*

- Article 1181 du Code civil :

*« L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.*

*Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.*

*Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée. »*

Aux termes de ces moyens, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir considéré que la convention conclue entre parties était devenue parfaite sans avoir constaté que la première des conditions suspensives y insérées, relative au dépôt d'une demande de prêt bancaire, avait été réalisée dans le délai imparti.

De nouveau, sous le couvert du grief d'une violation des dispositions légales reproduites aux moyens, ceux-ci ne tendent qu'à remettre en discussion l'interprétation des dispositions contractuelles entre parties et leur application aux faits par les juges du fond, en ce qu'ils ont considéré que la convention entre parties était devenue parfaite du fait de la réalisation, dans les délais impartis, de la condition relative à l'obtention par la partie acquéreuse d'un accord bancaire pour le financement de l'acquisition immobilière projetée, cette appréciation relevant du pouvoir souverain des juges du fond.

Il en suit que ces moyens ne sauraient être accueillis non plus.

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

Le cinquième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la fausse interprétation de l'article 89 de la Constitution au sujet de l'obligation de motivation des jugements.

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel de s'être déterminés par une motivation contradictoire équivalant à un défaut de motivation en retenant que « J) aurait dès lors dû introduire une demande de prêt au plus tard le 21 novembre 2013 et obtenir le prêt jusqu'au début du mois de décembre », pour ensuite considérer que ces conditions auraient été réalisées par le fait qu'il existerait « [...] un accord bancaire de la banque X) obtenu par la société Y) en date du 27 novembre 2013,

*soit avant la date butoir, portant sur une ouverture de crédit d'un montant de 415.000 euros ».*

Le demandeur en cassation estime que la Cour d'appel s'est contredite dans sa motivation en considérant, d'une part, que la promesse de vente était conclue sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt bancaire à J) et, d'autre part, que cette condition était réalisée du fait de l'octroi de ce prêt à une autre personne, à savoir Y).

Il est rappelé que, selon la formule consacrée, « *les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont nuls, la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs* ». La raison en est simple : les motifs contradictoires « *se détruisent et s'annihilent réciproquement* », aucun d'entre eux ne pouvant alors être retenu comme fondement de la décision<sup>3</sup>.

La contradiction de motifs ne vicie la décision entreprise que si elle est réelle et profonde, c'est-à-dire s'il existe entre les deux motifs incriminés une véritable incompatibilité<sup>4</sup>.

En l'espèce, l'arrêt entrepris ne contient pas de motifs contradictoires.

Comme exposé dans la réponse aux deux premiers moyens de cassation, la Cour d'appel a considéré que bien que la convention sous condition ait été conclue avec J), la condition suspensive y insérée relative à l'octroi d'un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition immobilière projetée était réalisée même si ce prêt avait été accordé à un tiers à cette convention, puisque que la convention n'avait pas été conclue *intuitu personae*.

Il en suit que les juges d'appel ne sont déterminés sur le point considéré par une motivation exempte de contradiction et le moyen n'est pas fondé.

## **Conclusion**

Le pourvoi est recevable, mais n'est pas fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,  
le premier avocat général,

Marc HARPES

---

<sup>3</sup> J. et L. BORÉ, précité, n° 77.81.

<sup>4</sup> Idem, n° 77.92.