

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**N° 90 / 2023
du 06.07.2023
Numéro CAS-2022-00107 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, six juillet deux mille vingt-trois.**

Composition:

Christiane JUNCK, conseiller à la Cour de cassation, président,
Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Caroline ENGEL, conseiller à la Cour d'appel,
Laurent LUCAS, conseiller à la Cour d'appel,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée NCS Avocats, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour,

et:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur en cassation,

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

Vu l'arrêt attaqué, numéro 55/22 - VII - CIV, rendu le 16 mars 2022 sous le numéro CAL-2021-00825 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 28 octobre 2022 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à PERSONNE1.), déposé le 31 octobre 2022 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 19 décembre 2022 par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), déposé le 22 décembre 2022 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Nathalie HILGERT.

Sur la recevabilité du pourvoi

Lors de l'audience à laquelle l'affaire fut prise en délibéré, les mandataires des parties ont pris position quant à la recevabilité du pourvoi en cassation au regard de l'acte de signification du 29 juillet 2022 de l'arrêt attaqué, versé la veille par le mandataire du défendeur en cassation.

Le défendeur en cassation a conclu à l'irrecevabilité du pourvoi. La demanderesse en cassation s'est rapportée à prudence de justice. Le Ministère public a conclu à l'irrecevabilité du pourvoi en cassation pour avoir été introduit après l'expiration du délai légal.

L'arrêt attaqué a été signifié le 29 juillet 2022 par le défendeur en cassation à la demanderesse en cassation suivant les modalités de l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile.

Le délai de deux mois pour l'introduction du recours en cassation, prévu à l'article 7, paragraphe 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, a dès lors expiré le 29 septembre 2022.

Il s'ensuit que le pourvoi, introduit le 28 octobre 2022, est irrecevable pour être tardif.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

déclare le pourvoi irrecevable ;

condamne la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Michel KARP, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Christiane JUNCK en présence de l'avocat général Nathalie HILGERT et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)

**c/
PERSONNE1.)**

(affaire n° CAS-2022-00107 du registre)

Le pourvoi de la demanderesse en cassation, par dépôt au greffe de la Cour en date du 31 octobre 2022 d'un mémoire en cassation, signifié le 28 octobre 2022 à la partie défenderesse en cassation, est dirigé contre un arrêt n° 55/22 - VII - CIV rendu contradictoirement en date du 16 mars 2022 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro CAL-2021-00825 du rôle.

Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente du 17 mai 2019, PERSONNE1.) a vendu une maison unifamiliale à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour le prix de 870.000 euros.

L'article 12 des conditions générales, dûment signées, figurant au verso dudit compromis de vente et intitulé « CONDITIONS PARTICULIÈRES », est de la teneur suivante :

« Les acquéreurs achètent la maison seulement si les 4 conditions sont remplies :

- 1. Autorisation de Ponts et chaussées (voirie)*
- 2. Autorisation de plans demande principe officiel*
- 3. La maison doit être vide (sans locataires)*
- 4. Preuve de la commune que n'est enregistré (déclaré) dans la maison ».*

Le contrat contient encore diverses stipulations quant au financement, tant au recto qu'au verso (article 9).

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à un accord de principe quant à l'autorisation d'aménager quatre logements dans l'immeuble a été refusée par le bourgmestre de la commune de Frisange en date du 29 mai 2019.

Par jugement du 4 juin 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui

payer du chef d'une clause pénale insérée dans le contrat de vente la somme de 87.000 euros avec les intérêts légaux.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu en substance que le contrat du 17 mai 2019 contenait cinq conditions suspensives, dont notamment celle de l'obtention par l'acquéreur d'un accord bancaire relatif au financement de l'opération immobilière et celle de l'obtention d'un accord de principe relatif à la construction projetée de transformer l'immeuble en quatre unités de logements.

Sur base du refus de la commune de Frisange d'accorder une suite favorable au projet immobilier de la société SOCIETE1.), et après avoir retenu que celle-ci avait effectué toutes les diligences en vue de l'accomplissement de la condition suspensive et qu'elle n'en a partant pas empêché l'accomplissement, le tribunal a conclu que le contrat était devenu caduc et que la clause pénale n'était pas due.

Sur appel interjeté par PERSONNE1.) et par arrêt du 16 mars 2022, la Cour d'appel a déclaré l'appel recevable et fondé et a, par réformation, condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 87.000 euros, outre les intérêts légaux.

La Cour s'est tout d'abord prononcée sur l'accord contractuel conclu entre parties. Face à l'affirmation de la société SOCIETE1.), contestée par PERSONNE1.), suivant laquelle les parties auraient convenu d'une condition suspensive pour lui permettre de solliciter auprès de la commune de Frisange une autorisation aux fins de transformer l'immeuble en quatre unités de logement, la Cour a constaté que la stipulation contractuelle portant sur « *Autorisation de plans demande principe officiel* » est incompréhensible et ne permet pas de déterminer à quelles fins et auprès de qui une autorisation devait être demandée. Au vu des contestations formelles de PERSONNE1.), elle a partant retenu qu'il n'était pas établi que cette condition suspensive soit entrée dans le champ contractuel.

Elle en a conclu que la validité du contrat du 17 mai 2019 ne dépend pas de la réalisation d'une condition liée à l'obtention d'une autorisation de transformation en quatre unités de logement et qu'il était superfétatoire d'examiner si la société SOCIETE1.) a rempli son obligation d'œuvrer loyalement à la réalisation d'une telle condition et si elle a informé PERSONNE1.) du défaut de réalisation de cette condition.

En ce qui concerne la prétendue condition suspensive tenant à l'obtention d'un financement bancaire, la Cour, après avoir constaté qu'aucune des cases énumérées au point 9 des conditions générales n'était cochée et que les trois options y indiquées s'excluaient mutuellement, en a déduit que les modalités de financement n'étaient pas entrées dans le cadre contractuel et que les parties n'ont pas fait de l'obtention d'un financement bancaire une condition suspensive.

La Cour a partant tenu le contrat du 17 mai 2019 pour valable et au vu du fait constant que la société SOCIETE1.) n'entendait pas finaliser la vente, celle-ci a été condamnée au paiement de la clause pénale contractuellement convenue.

Le présent pourvoi est dirigé contre cet arrêt du 16 mars 2022.

Quant à la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Il ne résulte pas des éléments du dossier que l'arrêt attaqué du 16 mars 2022 ait été signifié.

Le pourvoi a été déposé dans les forme et délai de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation. Il attaque un arrêt de la Cour d'appel, donc une décision en dernier ressort, ayant tranché tout le principal.

Le mémoire en réponse de PERSONNE1.), signifié le 19 décembre 2022 à la demanderesse en cassation SOCIETE1.) en son domicile élu et déposé au greffe de la Cour le 22 décembre 2022, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

La partie défenderesse en cassation conclut à l'irrecevabilité du pourvoi en raison de l'acquiescement de la demanderesse en cassation à l'arrêt attaqué. Elle déduit cet acquiescement du fait que l'arrêt attaqué aurait été accepté dans son ensemble et sans réserve par la demanderesse en cassation et par son ancien mandataire. Elle se réfère plus particulièrement à un courrier de Maître Arsène KRONSHAGEN du 30 mars 2022 libellé en les termes suivants : « *Je vous informe que ma mandante accepte l'arrêt intervenu. Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir votre décompte définitif* ». Elle invoque encore le fait que l'arrêt litigieux a été exécuté, du moins partiellement, par deux paiements du 8 avril 2022 à hauteur de 565,03 euros au titre des frais et émoluments et de 40.000 euros au titre d'un premier acompte sur le montant de la condamnation prononcée et qu'un deuxième acompte de 30.000 euros avait été annoncé pour fin juillet 2022.

L'acquiescement est un acte juridique comportant renonciation au droit d'exercer un recours contre un jugement et acceptation de l'exécution de celui-ci¹. En la forme, il peut être exprès ou tacite.

Pour une analyse complète de Votre jurisprudence en matière d'acquiescement, il y a lieu de citer les conclusions de Monsieur le Procureur général d'Etat adjoint John PETRY dans l'affaire inscrite sous le numéro CAS-2021-00139 du registre aux termes desquelles :

« Suivant votre jurisprudence constante, l'acquiescement tacite à une décision de justice ne peut être déduit que d'actes ou de faits précis et concordants qui révèlent

¹ J. et L. BORE, La cassation en matière civile, Dalloz Action, éd. 2015/2016, n°36.11, p.140.

l'intention certaine de la partie de donner son adhésion à celle-ci². Ce critère est à apprécier en tenant compte de ce que, en matière civile, le pourvoi en cassation n'est pas suspensif³. Il en suit que l'exécution par le demandeur en cassation de l'arrêt attaqué ne dénote pas que ce dernier ait renoncé à une voie de recours qui lui était ouverte lorsque cette exécution a eu lieu sur injonction du défendeur en cassation⁴ ou suite à l'envoi d'un décompte⁵ ou d'une demande⁶ par ce dernier. Il importe à cet égard peu que le paiement effectué dans de telles circonstances ait eu lieu sans réserves⁷. En revanche, une exécution spontanée de l'arrêt attaqué par le demandeur en cassation, hors de toute demande afférente des parties gagnantes, dans un bref délai après que l'arrêt a été rendu, établi, à l'abri de tout doute que le demandeur en cassation avait intention d'acquiescer⁸ ».

En l'espèce, au vu des termes clairs et non équivoques du courrier précité du 30 mars 2022, il y a eu, de l'avis de la soussignée, acquiescement exprès de l'arrêt attaqué par l'actuelle demanderesse en cassation.

En effet, il se dégage des termes de ce courrier, rédigé spontanément peu de temps après le prononcé de l'arrêt, que la demanderesse en cassation a expressément accepté l'arrêt l'ayant condamnée au paiement de la somme principale de 87.000 euros. Cette acceptation a, par ailleurs, été suivie d'une exécution partielle de la condamnation intervenue.

Cette acceptation écrite, expresse et non équivoque de l'arrêt par l'actuelle demanderesse en cassation emporte soumission aux chefs de ladite décision et renonciation à l'exercice d'un recours en cassation, le changement de mandataire intervenu postérieurement à ce courrier étant par ailleurs dénué de pertinence à cet égard.

Dans un cas de figure similaire au cas d'espèce, Votre Cour a déclaré un pourvoi irrecevable pour les motifs suivants :

² Cour de cassation, 6 juin 2002, n° 33/02, numéro 1852 du registre ; idem, 19 décembre 2002, n° 52/02, numéro 1928 du registre ; idem, 22 mai 2003, n° 33/03, numéro 1983 du registre ; idem, 19 avril 2007, n° 19/07, numéro 2368 du registre ; idem, 5 mars 2009, n° 12/09, numéro 2585 du registre ; idem, 8 décembre 2011, n° 67/11, numéro 2899 du registre ; idem, 1^{er} mars 2012, n° 8/12, numéro 2866 du registre ; idem, 7 novembre 2013, n° 67/13, numéro 3245 du registre ; idem, 8 janvier 2015, n° 4/15, numéro 3442 du registre ; idem, 30 avril 2015, n° 36/15 ; idem, 2 juin 2016, n° 61/16, numéro 3654 du registre ; idem, 2 mars 2017, n° 21/2017, numéro 3758 du registre ; idem, 3 mai 2018, n° 36/2018, numéro 3958 du registre ; idem, 18 mai 2017, n° 51/2017, numéro 3799 du registre ; idem, 28 mars 2019, n° 50/2019, numéro 4087 du registre ; idem, 20 mai 2021, n° 86/2021, numéro CAS-2020-00069 du registre ; idem, 10 juin 2021, n° 96/2021, numéro CAS-2020-00109 du registre ; idem, 8 juillet 2021, n° 113/2021, numéro CAS-2020-00119 du registre ; idem, 16 décembre 2021, n° 158/2021, numéro CAS-2020-00151 du registre.

³ Arrêts précités du 19 décembre 2002, du 22 mai 2003, du 5 mars 2009, du 7 novembre 2013, du 8 janvier 2015, du 2 juin 2016, du 2 mars 2017, du 3 mai 2017, du 18 mai 2017, du 28 mars 2019, du 20 mai 2021, du 10 juin 2021 et du 16 novembre 2021.

⁴ Arrêts précités du 19 décembre 2002, du 8 décembre 2011, du 3 mai 2017,

⁵ Arrêt précité du 22 mai 2003.

⁶ Arrêts précités du 18 mai 2017 et du 16 décembre 2021.

⁷ Arrêts précités du 19 avril 2007, du 1^{er} mars 2012, du 7 novembre 2013

⁸ Arrêts précités du 2 mars 2017, du 28 mars 2019 et du 8 juillet 2021.

« Le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif en matière civile, l'exécution d'une décision vaut acquiescement s'il résulte des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu que celui qui s'est exécuté a, sans équivoque, manifesté sa volonté d'acquiescer.

Il ressort des actes et pièces auxquels la Cour peut avoir égard que les époux GROUPE1.) avaient acquitté les frais et émoluments mis à leur charge par l'arrêt attaqué et que, sur demande expresse de l'avocat du défendeur en cassation PERSONNE2.), l'avocat des époux GROUPE1.) l'avait informé par courrier du 6 décembre 2017 que « mes mandants acceptent l'arrêt rendu par la Cour d'appel en date du 9 novembre 2017 ».

Le courrier du 6 décembre 2017 établit dans le chef de PERSONNE3.) sa volonté expresse d'acquiescer à l'arrêt.

Il en suit que le pourvoi est irrecevable »⁹.

Les faits de l'espèce étant similaires à ceux ayant donné lieu à cette décision d'irrecevabilité, la soussignée conclut à l'irrecevabilité du pourvoi.

Subsidiairement, quant à l'unique moyen de cassation:

L'unique moyen de cassation est « tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce des articles 1176 et 1178 du Code civil,

en ce que la Cour d'appel, dans son arrêt du 16 mars 2022 réformant sur ce point un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en date du 4 juin 2021, a déclaré recevable et fondée la demande de Monsieur PERSONNE1.) sur base du compromis signé entre parties le 17 mai 2019 et, a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement de la somme de 87.000 euros du chef de clause pénale,

alors que lorsqu'une obligation est contractée sous les conditions qu'un évènement arrivera (article 1176 du Code civil) sans qu'il y ait un temps fixé, cette condition qui ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. La société SOCIETE1.) avait entrepris les démarches utiles et nécessaires pour assurer l'accomplissement de cette condition mais qu'indépendamment des démarches accomplies par la demanderesse, la condition suspensive ne s'est pas réalisée. Qu'il ne pût lui être reproché d'avoir empêché son accomplissement, ce qui ne permettait partant pas à Monsieur PERSONNE1.) d'admettre que le compromis litigieux, du 17 mai 2019, était devenu caduc par la faute de la partie demanderesse et la Cour d'appel aurait dû débouter Monsieur PERSONNE1.) de sa demande en condamnation à

⁹ Cour de cassation, 10 juin 2021, n° 96/2021, n° CAS-2020-00109 du registre, précité avec les conclusions de Madame le premier avocat général Simone FLAMMANG.

l'encontre de la société SOCIETE1.) par résolution du compromis litigieux du 17 mai 2019 ».

Le moyen manque en fait en ce qu'il procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué.

En effet, les juges d'appel ont considéré qu'en raison de la nature incompréhensible de la disposition contractuelle portant sur « *autorisation de plans demande principe officiel* » et des contestations du défendeur en cassation, il n'était pas établi que la condition suspensive d'obtenir de la part de la commune de Frisange une autorisation pour transformer l'immeuble soit entrée dans le champ contractuel et que partant la validité du contrat ne dépendait pas de la réalisation d'une condition. Ils ont tiré la même conclusion quant à l'obtention d'un financement bancaire.

Ainsi, les juges d'appel ont-ils conclu que le compromis de vente ne renferme pas les deux conditions suspensives alléguées par la demanderesse en cassation et que le contrat était valable. La demanderesse en cassation a été condamnée au paiement de la clause pénale, non pas parce qu'elle ne faisait pas les diligences pour voir accomplir la ou les conditions suspensives stipulées mais parce qu'elle n'entendait pas conclure l'acte notarié de vente. En d'autres termes, elle était redevable de la clause pénale pour inexécution du contrat, conformément à l'article 11 du compromis de vente.

Or, pour devoir ou pouvoir faire application des articles 1176 et 1178 du Code civil, il faut nécessairement être en présence d'une obligation contractée sous condition, ce qui, de l'avis des juges d'appel, n'est cependant pas le cas en l'espèce.

Plus subsidiairement, il y a lieu de soulever que, sous le couvert du grief de la violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des faits et éléments de preuve leur soumis, desquels ils ont déduit que le compromis de vente du 17 mai 2019 n'est pas conclu sous les conditions suspensives de l'obtention d'une autorisation de principe de la commune de Frisange et d'un financement bancaire, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

Conclusion

- principalement : le pourvoi est irrecevable,
- subsidiatement : le pourvoi est à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat
l'avocat général

Nathalie HILGERT