N° 84 / 2020
du 11.06.2020.
Numéro CAS-2019-00066 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, onze juin 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,
Simone FLAMMANG, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

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

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Réguia AMIALI, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

la Congrégation A), établie et ayant son siège social à (…), dont les statuts ont été approuvés par un arrêté grand-ducal du (…) et modifiés le (…), représentée par la Supérieure Générale de la Congrégation,

défenderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée AS-Avocats Etude Assa et Schaack, 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 instance par Maître Luc SCHAACK, avocat à la Cour.

Vu l'arrêt attaqué, numéro 214/18, rendu le 12 décembre 2018 sous le numéro 44314 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 8 mai 2019 par la société à responsabilité limitée SOC1) à la Congrégation A) (ci-après *« la CONGREGATION »*), déposé le 17 mai 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 4 juillet 2019 par la CONGREGATION à la société SOC1), déposé le 5 juillet 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Eliane EICHER et les conclusions du premier avocat général Simone FLAMMANG ;

Sur les faits :

Selon l'arrêt attaqué, B) avait conclu avec C) un compromis de vente qui portait sur la moitié indivise d'un terrain sis à Luxembourg-Weimerskirch, sous la condition suspensive de la renonciation à son droit de préemption par le co-indivisaire, propriétaire de l'autre moitié. La société SOC1) était intervenue en qualité d'agent immobilier dans ladite opération. Suite à l'exercice de son droit de préemption par le coindivisaire, la CONGREGATION, un acte de vente notarié a été signé entre celle-ci et B).

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré fondée la demande en paiement de la commission d'agent immobilier dirigée par la société SOC1) sur base du susdit compromis de vente contre la CONGREGATION.

La Cour d'appel a, par réformation, dit la demande de la société SOC1) non fondée, au motif que le compromis de vente était devenu caduc.

Sur le premier moyen de cassation :

première branche

« tiré de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1176 du Code Civil qui dispose 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 >>. »

deuxième branche

« tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1176 du code civil.

En ce que la Cour d'appel a déclaré caduc le compromis de vente du 17 décembre 2013 et par voie de conséquence, la demande de SOC1) Sàrl en paiement de la commission d'agence ainsi que l'appel incident non fondés, au motif que la condition suspensive relative à la renonciation au droit de préemption par l'autre

coindivisaire ne s'était pas réalisée et a donc réformé le jugement de première instance rendu par la dix-septième section du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement en date du 12 octobre 2016, sous la référence : 246/2016 qui avait déclaré la demande de SOC1) SARL << fondée à concurrence de 122 499 euros,

condamne la Congrégation A) à payer à la société à responsabilité limitée SOC1) Sàrl, la somme de 122.499 euros avec les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2014, date de la mise en demeure jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir du quatrième mois qui suit la signification du présent jugement,

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOC1) S.àrl., en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence de 1.000 euros,

condamne la Congrégation A) à payer à la société à responsabilité limitée SOC1) S.à rl., la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

déboute la Congrégation A) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la Congrégation A) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction du profit de Maître Réguia AMIALI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance >>.

En disposant ainsi :

<< dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé,

réformant,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOC1) SARL non fondée,

la déboute de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne la société à responsabilité limitée SOC1) SARL à payer à la CONGREGATION A) une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOC1) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOC1) SARL aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Luc SCHAACK, avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance. >>

Aux motifs que :

<< il est rappelé que le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coindivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coindivisaire d'un bien indivis, l'autre coindivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, la renonciation par la CONGREGATION à l'exercice de son droit de préemption, condition stipulée dans le respect de la loi. En application de l'article 1176 du code civil, la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant, le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >>.

Alors que :

première branche

La condition suspensive prévue au compromis de vente du 17 décembre 2013 est relative à la renonciation par le coindivisaire de l'exercice de son droit de préemption.

La Cour d'appel qui a constaté que la partie défenderesse en cassation a usé de son droit de préemption << en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit >> ne pouvait pas déclarer le compromis caduc sur base de l'article 1176 du code civil, sans avoir au préalable tiré les conséquences juridiques de l'exercice du droit de préemption et vérifier dès lors si la partie défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial.

La Cour d'appel était tenue de se préoccuper de toutes les conditions posées par la règle retenue et s'interroger plus amplement sur l'obligation qui a été contractée.

L'obligation initialement prévue dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 était la vente de la moitié indivise d'une parcelle de terrain par Madame B), à Monsieur C).

Cependant dès lors que le coindivisaire, la Congrégation A), a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé l'acheteur initial, Mr C) qu'elle comptait exerçer son droit de préemption, les parties au compromis de vente ont changé.

Le vendeur restait Madame B), tandis que l'acheteur était désormais la Congrégation A).

Le compromis de vente ainsi que la condition suspensive devaient partant être analysés sur base des précédentes considérations.

Il aurait ainsi appartenu à la Cour d'appel d'être plus précise dans ses investigations en recherchant si au vu de la substitution à l'acquéreur initial par la partie défenderesse en cassation, la condition suspensive existait toujours et dans l'affirmative si elle pouvait être opposable à la partie demanderesse en cassation sachant que le compromis de vente a finalement été exécuté devant notaire le 3 novembre 2014.

La Cour d'appel aurait alors dû constater que la condition suspensive litigieuse était vidée de sa substance dès lors que la Congrégation A) avait usé de son droit de préemption.

La condition suspensive litigieuse ne pouvait en effet plus exister entre la défenderesse en cassation et la société SOC1) Sàrl, à compter de l'exercice du droit de préemption.

Dès lors que La Congrégation A) a informé l'acheteur initial, Mr C) par courrier recommandé du 4 septembre 2014 qu'elle comptait exerçer son droit de préemption, elle ne pouvait plus se fonder sur la condition de la non renonciation pour demander la caducité du compromis de vente.

Seul Monsieur C), aurait pu demander la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013 sur base de l'article 1176.

En effet, la défaillance de la condition suspensive tirée de l'article 1176 du code civil sur laquelle s'est basée la Cour d'appel pour prononcer la caducité du compromis de vente n'aurait pu être opposable qu'à l'égard du vendeur et ce uniquement et exclusivement par Monsieur C).

La Cour d'appel, qui disposait tant du compromis de vente que du courrier du 4 septembre 2014 que de l'acte notarié du 3 novembre 2014, ne pouvait nullement arriver à la conclusion que le compromis de vente était caduc en raison d'une condition suspensive qui ne se serait pas réalisée.

D'autant plus que les conditions contenues dans le compromis de vente, mise à part le paiement de la commission, ont toutes été exécutées par le vendeur initial et le nouvel acquéreur, la défenderesse en cassation, par acte notarié du 3 novembre 2014.

En se contentant de constater que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4

septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION >> et que << partant la condition suspensive ne s'est pas réalisée >> pour en conclure << que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir au préalable vérifié dans quelles conditions la défaillance de la condition suspensive pouvait être mise en œuvre après l'exercice du droit de préemption par la défenderesse en cassation, la Cour d'appel a violé sinon mal interprété, sinon mal appliqué l'article 1176 du code civil.

Au vu de la violation de l'article 1176 du code civil, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente n'est pas caduc pour être valable et opposable à la partie défenderesse en cassation alors que par le mécanisme de la préemption, cette dernière qui s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), ne pouvait valablement invoquer la défaillance d'une condition suspensive qui est devenue inexistante, sinon inopérante sinon et en tout état de cause, vidée de sa substance.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation pour violation, sinon pour défaut d'application sinon pour mauvaise application sinon mauvaise interprétation de l'article 1176 du code civil.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel, pour prononcer la caducité dudit compromis s'est contentée d'appliquer littéralement l'article 1176 du code civil sans vérifier si la condition suspensive telle qu'elle a été prévue au compromis de vente, à savoir que l'autre coindivisaire renonce à son droit de préemption, pouvait être opposable à la demanderesse en cassation alors que le coindivisaire en question s'est substitué à l'acquéreur initial en ayant exercé son droit de préemption.

La Cour d'appel était tenue de se préoccuper des conditions et de toutes les conditions posées par la règle retenue et s'interroger sur l'obligation qui a été contractée.

L'obligation initialement prévue dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 était la vente de la moitié indivise d'une parcelle de terrain par Madame B), à Monsieur C).

Cependant dès lors que le coindivisaire, la Congrégation A), a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé l'acheteur initial, Mr C) qu'elle comptait exerçer son droit de préemption, les parties au compromis de vente ont changé.

Le vendeur restait Madame B), tandis que l'acheteur était désormais la Congrégation A).

Le compromis de vente ainsi que la condition suspensive devaient dès lors être analysés sur base des précédentes considérations.

Il aurait partant appartenu à la Cour d'appel d'être plus précise dans ses investigations en recherchant si au vu de la substitution à l'acquéreur initial par la partie défenderesse en cassation, la condition suspensive existait toujours et dans l'affirmative si elle pouvait être opposable à la partie demanderesse en cassation sachant notamment que le compromis de vente a finalement été exécuté devant notaire le 3 novembre 2014.

La Cour d'appel aurait alors dû constater que la condition suspensive litigieuse était vidée de sa substance dès lors que la Congrégation A) avait usé de son droit de préemption.

La condition suspensive litigieuse ne pouvait en effet plus exister entre la défenderesse en cassation et la société SOC1) SARL, à compter de l'exercice du droit de préemption.

Dès lors que La Congrégation A) a informé l'acheteur initial, Mr C) par courrier recommandé du 4 septembre 2014 qu'elle comptait exerçer son droit de préemption, elle ne pouvait plus se fonder sur la condition de la non renonciation pour demander la caducité du compromis de vente.

Seul Monsieur C), aurait pu demander la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013 sur base de l'article 1176 du code civil.

La défaillance de la condition suspensive tirée de l'article 1176 du code civil sur laquelle s'est basée la Cour d'appel pour prononcer la caducité du compromis de vente n'aurait pu être opposable qu'à l'égard du vendeur et ce uniquement et exclusivement par Monsieur C).

La Cour d'appel, qui disposait tant du compromis de vente que du courrier du 4 septembre 2014 que de l'acte notarié du 3 novembre 2014, ne pouvait nullement arriver à la conclusion que le compromis de vente était caduc en raison d'une condition suspensive qui ne se serait pas réalisée.

D'autant plus que les conditions contenues dans le compromis de vente, mise à part le paiement de la commission, ont toutes été exécutées par le vendeur initial et le nouvel acquéreur, la défenderesse en cassation, par acte notarié du 3 novembre 2014.

En concluant à la caducité du compromis de vente pour défaillance de la condition suspensive, la Cour d'appel a rendu un arrêt qui manque de base légale.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente n'est pas caduc pour être valable et opposable à la partie

défenderesse en cassation alors que par le mécanisme de la préemption, cette dernière qui s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), et ne pouvait valablement invoquer la défaillance d'une condition suspensive devenue inexistante, sinon inopérante sinon vidée de sa substance

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation alors que sa décision manque de base légale au regard de l'article 1176 du code civil. ».

Sur la première branche du moyen :

En retenant :

« La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, la renonciation par la CONGREGATION à l'exercice de son droit de préemption, condition stipulée dans le respect de la loi. En application de l'article 1176 du code civil, la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant, le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc. »,

les juges d'appel ont correctement appliqué l'article 1176 du Code civil, la caducité du compromis de vente valant *erga omnes*.

Il en suit que le moyen, pris en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur la seconde branche du moyen :

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.

Des constatations de fait incomplètes ou imprécises mettent la Cour dans l'impossibilité d'exercer pleinement son contrôle de l'application de la loi.

La réponse donnée au moyen, pris en sa première branche, par laquelle la Cour a statué sur le droit, implique que l'arrêt attaqué contient des constatations de fait complètes.

Il en suit que le moyen, pris en sa seconde branche, est irrecevable.

Sur le deuxième moyen de cassation :

première branche

« tiré de la violation sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation sinon du refus d'application de l'article 815-14 du code civil qui dispose au 2° << tout indivisaire peut, dans un délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés >>. »

deuxième branche

« Tiré du défaut de base légale au regard de l'article 815-14 du code civil qui dispose au 2° << tout indivisaire peut, dans un délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés >>.

En ce que la Cour d'appel a, déclaré le compromis du 17 décembre 2013 caduc et par voie de conséquence, la demande de SOC1) Sàrl en paiement de la commission d'agence ainsi que l'appel incident non fondés, sans avoir analysé si l'indivisaire préempteur s'était substitué à l'acquéreur initial, ni si l'indivisaire préempteur était tenu d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés par l'indivisaire qui a entendu céder à une personne étrangère à l'indivision ses droits dans les biens indivis ;

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 ainsi que des motifs de l'arrêt cités au premier moyen ;

Alors que:

première branche

L'article 815-14 prévoit expressément que le droit de préemption s'exerce aux prix et conditions qui ont été notifiés par l'indivisaire qui a entendu céder à une personne étrangère à l'indivision ses droits dans les biens indivis.

La Cour d'appel a, en réformant les premiers juges, déclaré le compromis du 17 décembre 2013 caduc et par voie de conséquence, la demande de SOC1) Sàrl en paiement de la commission d'agence ainsi que l'appel incident non fondés, violé l'article 815-14 du code civil sinon dénaturé l'esprit des dispositions légales applicables en ne retenant pas que l'indivisaire préempteur exerce son droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés par l'indivisaire qui a entendu céder à une personne étrangère à l'indivision ses droits dans les biens indivis.

Le droit de préemption prévu à l'article 815-14 du code civil, a pour effet de substituer au cessionnaire l'indivisaire préempteur. Ce dernier prenant la place de celui qui aurait dû être l'acquéreur si le droit de préemption n'avait pas été exercé, doit normalement remplir toutes les obligations qui auraient pesé, du fait de

l'acquisition, sur celui auquel il se substitue (Lux. 10ième chambre, 16 octobre 2015, n° 160702 du rôle).

La Cour d'appel a constaté que la CONGREGATION a usé de son droit de préemption en notifiant le 4 septembre 2014 à Monsieur C), acquéreur initial, sa décision d'exercer ce droit, de sorte qu'elle aurait dû en conclure que la défenderesse en cassation s'est obligatoirement substituée à Monsieur C) lequel avait signé le compromis de vente du 17 décembre 2016 qui prévoyait notamment le paiement d'une commission de 3% au bénéfice de SOC1) SARL.

Il est dès lors fait grief à la Cour d'appel, d'avoir, tout en faisant référence au droit de préemption prévu par l'article 815-14 du code civil au profit du coïndivisaire, fait totalement abstraction des conséquences juridiques et obligations découlant de l'usage du droit de préemption dont notamment le fait que le droit de préemption s'exerce par l'indivisaire préempteur, aux prix et conditions qui ont été notifiés par le coïndivisaire cédant.

Si la Cour d'appel avait fait une application correcte des dispositions visées, elle aurait décidé que le compromis de vente du 17 décembre 2016 contenant les prix et conditions de la vente projetée et notifié à LA CONGREGATION, est dès lors parfaitement valable et opposable à cette dernière qui doit par voie de conséquence l'exécuter dans son entièreté en payant à l'agence SOC1) SARL la somme de 122 499 euros à titre de commission.

L'exercice du droit de préemption ne peut en aucun cas conduire à prononcer la caducité du compromis de vente sans violer la disposition susvisée alors que l'indivisaire préempteur est soumis à l'obligation d'exécuter tous les termes de la vente projetée, matérialisés en l'espèce par le compromis de vente du 17 décembre 2016.

De telle sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé le texte susvisé.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel s'est contentée de se référer à l'article 815-14 du code civil sans analyser ni appliquer les conditions qu'il renferme en s'arrêtant à la seule constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>.

La cour d'appel ne pouvait en effet, se limiter à faire référence à l'article 815-14 du code civil sans analyser toutes les conditions prévues au prédit article.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 815-14 (2°) du code civil qui prévoit expressément que le droit de préemption s'exerce par l'indivisaire préempteur, aux prix et conditions qui lui ont été notifiés par l'indivisaire qui a entendu céder à une personne étrangère à l'indivision ses droits dans les biens indivis.

La condition relative à l'exercice du droit de préemption par l'indivisaire préempteur, aux prix et conditions qui lui ont été notifiés par l'indivisaire qui a entendu céder à une personne étrangère à l'indivision ses droits dans les biens indivis, fait défaut pour ne pas avoir été vérifiée par la Cour d'appel.

En effet, il résulte des éléments de la cause que le prix et les conditions ont été notifiés à la défenderesse en cassation par l'envoi d'une copie du compromis de vente.

Il est dès lors fait grief à la Cour d'appel de ne pas avoir analysé rigoureusement l'article susvisé en ayant omis de vérifier sinon de prendre en compte toutes les conditions de l'exercice du droit de préemption par le coindivisaire.

Il aurait appartenu à la Cour d'appel d'être plus précise dans ses investigations en recherchant quel prix et quelles conditions ont été notifiées à la partie défenderesse en cassation afin de vérifier si en optant pour l'exercice du droit de préemption, cette dernière devait être tenue d'exécuter les obligations prévues au compromis de vente du 17 décembre 2019.

Elle aurait ainsi constaté que le coindivisaire qui exerce son droit de préemption l'exécute, selon les dispositions de l'article 815-14 (2°) du code civil à savoir << aux prix et conditions qui lui ont été notifiés >>, incluant toutes les sommes que le cessionnaire s'était engagé à payer, au cédant ou à un tiers, et qui ont fait l'objet d'une notification aux coïndivisaires.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente n'est pas caduc pour être valable et opposable à la partie défenderesse en cassation alors que par le mécanisme de la préemption, cette dernière s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), aux prix et conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013.

Par cette substitution, la partie défenderesse en cassation, prenant la place de celui qui aurait dû être l'acquéreur si le droit de préemption n'avait pas été exercé, doit normalement remplir toutes les obligations qui auraient pesé, du fait de l'acquisition, sur celui auquel elle se substitue (Lux. 10ième chambre, 16 octobre 2015, n° 160702 du rôle), de sorte qu'elle a nécessairement accepté tous les termes et conditions du compromis de vente y inclus les frais d'agence.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir ni examiné si le coindivisaire préempteur s'était substitué à l'acquéreur initial en ayant opté pour la préemption, ni si ce dernier devait être tenu aux prix et conditions qui lui ont été notifiées par le coindivisaire cédant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-14 (2°) du code civil.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation. ».

Sur la première branche du moyen :

La caducité du compromis de vente conclu entre B) et C) par l'effet de la défaillance de la condition suspensive qui s'impose aux parties et aux tiers a pour conséquence que les obligations prévues au compromis de vente, dont fait partie le paiement d'une commission à l'agent immobilier par l'acquéreur initial, sont censées n'avoir jamais pris naissance.

Il en suit que le moyen, pris en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur la seconde branche du moyen :

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.

Des constatations de fait incomplètes ou imprécises mettent la Cour dans l'impossibilité d'exercer pleinement son contrôle de l'application de la loi.

La réponse donnée au moyen, pris en sa première branche, par laquelle la Cour a statué sur le droit, implique que l'arrêt attaqué contient des constatations de fait complètes.

Il en suit que le moyen, pris en sa seconde branche, est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation :

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dispose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >> et de l'article 249 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civile qui dispose que << 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 combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que << les autres règles établies par les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel >>.

En ce que la Cour d'appel a, dans l'arrêt attaqué, sans aucune motivation pour défaut de réponse à conclusions, réformé le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 cités au premier moyen ;

La Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'article 249 alinéa ler du Nouveau Code de Procédure Civile combiné à l'article 587 du Nouveau code de procédure civile imposant l'obligation de motiver les décisions de justice.

Aux motifs que:

Suivent les passages des motifs de l'arrêt cités au premier moyen ;

L'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement.

Il suit des considérations qui précèdent que, par réformation de la décision entreprise, la demande de la société SOC1) est à dire non fondée, l'appel principal étant, partant à déclarer fondé >>.

Alors que:

première branche

Il est reproché à la Cour d'appel un vice de forme tiré d'un défaut de motifs et d'un défaut de réponse à conclusions équivalent à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés tirés de l'article 815-14 du code civil, tant dans son assignation introductive que dans les conclusions précisées ci-après

En effet, la partie demanderesse en cassation a dès l'ingres de la procédure demandé la condamnation de la partie défenderesse en cassation, sur base du compromis de vente du 17 décembre 2013 qu'elle considérait valable et opposable à La Congrégation A), dans la mesure où en sa qualité de coïndivisaire ayant préempté elle s'est substituée à l'acquéreur initial.

Ce moyen résulte du paragraphe II) A) de l'assignation du 27 mars 2015 aux pages 3 et 4.

La partie demanderesse en cassation avait basé sa demande sur l'article 815-14 du code civil pour voir condamner le coindivisaire à lui régler la commission d'agence dans la mesure où il s'était substitué à l'acquéreur initial en usant de son droit de préemption en ces termes << conformément à l'obligation résultant de l'article 815-14 (1°) du code civil qui dispose que « l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir >>, Madame B) a informé la partie assignée de la signature du prédit compromis de vente,

Que Madame B) a ainsi executé son obligation vis à vis du coindivisiaire, La Congrégation A), en l'informant qu'en date du 17 décembre 2013 elle avait signé un compromis de vente avec Monsieur C) portant sur la vente de la moitié indivise d'une parcelle de terrain sise à Luxembourg inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section (...) de weimerskirch, d'une contenance de 158,95 ares, sous le numéro (...), pour la somme totale de 3.490.000 Euros,

Que conformément à l'option prévue à l'article 815-14 2° qui dispose que << tout indivisiaire peut, dans un délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés >>, la partie assignée a exercé son droit de préemption,

Qu'en effet, le coindivisaire, la Congrégation A), a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé Mr C) qu'elle comptait exerçer son droit de préemption (pièce 2),

Que le mandataire de la partie assignée a notamment indiqué dans son courrier daté du ler décembre 2014 adressé à la partie demanderesse << comme vous le savez, le droit de préemption a été exercé >>,

Que par le mécanisme de la préemption, la partie assignée s'est donc substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), aux prix et conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013.

Que par le biais de la préemption, la partie assignée a nécessairement accepté tous les termes et conditions du compromis de vente y inclus les frais d'agence,

Qu'elle se base notamment sur ledit compromis de vente et particulièrement sur la condition suspensive prévue à son article 12-1.3 pour tenter en toute mauvaise foi, de se soustraire à ses obligations contractuelles. >>.

Suite à l'appel signifié par La Congrégation A) le 13 décembre 2016, la partie demanderesse en cassation avait une fois de plus indiqué dans :

- ses conclusions du 16 mai 2017 sous le point III, B aux page 4 et 5 << Attendu qu'il semble opportun de rappeler à la partie appelante que par le mécanisme de la préemption, elle s'est nécessairement et incontestablement substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), aux prix et conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013 tel que cela a été retenu à juste titre par les premiers juges,

Que par le biais de la préemption, la partie appelante a obligatoirement accepté tous les termes et conditions du compromis de vente y inclus les frais d'agence,

Qu'il est dès lors insensé de continuer à prétendre le contraire,

Que la partie appelante s'évertue pourtant et ce en toute mauvaise foi, à axer son unique moyen de défense sur la condition suspensive qui aurait entrainé une prétendu caducité du compromis de vente,

Que selon un cheminement intellectuel de la partie appelante, des plus incompréhensif, ledit compromis serait nul en raison du fait que le co-indivisaire, La Congrégation A), qui n'est autre que la partie appelante elle-même, n'a pas renoncé à son droit de préemption mais a, au contraire, usé de ce droit !

Que la partie appelante ne peut décemment se prévaloir de la prétendue défaillance de ladite condition suspensive pour se soustraire de ses obligations,

Que c'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont considéré que le droit de préemption a pour effet de substituer au cessionnaire l'indivisaire préempteur,

Que ce dernier prend effectivement la place de celui qui aurait dû être l'acquéreur si le droit de préemption n'avait pas été exercé,

Qu'il doit normalement remplir toutes les obligations qui auraient pesé, du fait de l'acquisition, sur celui auquel il se substitue (Lux. 10ème chambre, 16 octobre 2015, n° 160702 du rôle) >>

- ses conclusions du 27 octobre 2017 sous le point II, B aux page 4 et 5 qui indiquait précisément que << par le mécanisme de la préemption, elle (la partie défenderesse en cassation) s'est nécessairement et incontestablement substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), aux prix et conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013 tel que cela a été retenu à juste titre par les premiers juges,

Que par le biais de la préemption, la partie appelante a obligatoirement accepté tous les termes et conditions du compromis de vente y inclus les frais d'agence >>.

- ses conclusions du 7 mars 2018 sous le point I, D à la page 3 qui indiquait précisément :

<< Attendu que par mécanisme de la préemption, la partie appelante s'est nécessairement et incontestablement substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), aux prix et conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013,

Que par le biais de la préemption, la partie appelante a obligatoirement accepté tous les termes et conditions du compromis de vente y inclus les frais d'agence,

Que c'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que le droit de préemption a pour effet de substituer au cessionnaire l'indivisaire préempteur,

Que cette vente a eu lieu de façon effective sur la seule base du compromis de vente signé grâce à l'intervention de la partie concluante. >>

Il résulte également des dispositifs des conclusions précitées que la demanderesse en cassation avait incontestablement conclu à << Voir au contraire confirmer le jugement entrepris,

Partant, dire que le compromis est valable et opposable à La Congrégation A), préqualifiée, dans la mesure où le co-indivisaire s'est substitué à l'acquéreur initial >>.

En se contentant de souligner que le droit de préemption est instauré par la loi et que l'article 815-14 du code civil prévoit << un droit de préemption au profit du coindivsaire d'un bien indivis, l'autre coindivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivis >>, la Cour d'appel n'a pas répondu aux conclusions précises du demandeur en cassation quant à l'application de l'article 815-14 du code civil.

La Cour d'appel n'a en effet, nullement toisé la question de savoir si La Congrégation A) s'était ou non substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C) ni pour quels motifs elle ne serait pas substituée à l'acquéreur initial.

La Cour d'appel n'a également pas motivé sa décision en ne répondant pas à la question de savoir si La Congrégation A) était ou non tenu aux prix et conditions qui lui ont été notifiées par le coindivisaire cédant conformément aux dispositions légales tirées de l'article 815-14 du code civil.

La Cour d'appel aurait dû dire pourquoi elle a réformé la décision de première instance qui avait conclu à la validité du compromis de vente du 17 décembre 2013 sur base de l'article 815-14 du code civil, aux motifs que la défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial, aux prix et conditions qui lui ont été notifiées par le coindivisaire cédant.

Le défaut de réponse à conclusions vaut défaut de motifs de sorte que l'arrêt de la Cour d'appel encourt la cassation. »

deuxième branche

Il est reproché à la Cour d'appel un vice de forme tiré d'un défaut de motifs et d'un défaut de réponse à conclusions équivalent à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés tant dans son assignation introductive que dans les conclusions précisées ci-après, tirés de l'application de l'article 1178 du code civil.

La partie demanderesse en cassation a dès l'ingres de la procédure demandé la condamnation de la partie défenderesse en cassation, sur base du compromis de vente du 17 décembre 2013 qu'elle considérait valable et opposable à La Congrégation A), dans la mesure où en sa qualité de coïndivisaire ayant préempté elle s'est substituée à l'acquéreur initial, de sorte que la condition suspensive devait être réputée accomplie, dès lors que la partie défenderesse en cassation en a empêché l'accomplissement.

Il résulte en effet du paragraphe II) C) de l'assignation du 27 mars 2015, à la page 5, que la partie demanderesse en cassation avait basé sa demande sur l'article 1178 du code civil pour voir dire que << la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement >>.

En précisant << Qu'en l'espèce, l'article 12-1.3 du compromis de vente prévoit comme clause suspensive '' que l'autre co-indivisaire renonce à son droit de préemption '',

Que '' l'autre co-indivisaire '' est en l'occurrence la partie assignée,

Qu'elle est également le débiteur obligé sous cette condition, puisqu'en qualité de co-indivisaire, il lui appartient de renoncer ou non à son droit de préemption,

Que dans la mesure où, selon la thèse adverse, ce serait précisémment en raison du fait que le co-indivisaire, n'a pas renoncé à son droit de préemption que le compromis de vente serait caduc, il y a dès lors lieu de considérer que '' la condition est réputée accomplie '' par application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil,

Que par voie de conséquence, la partie assignée ne peut nullement se prévaloir de la caducité du compromis de vente pour refuser de s'exécuter. >>.

Suite à l'appel signifié par La Congrégation A) le 13 décembre 2016, la partie demanderesse en cassation avait une fois de plus indiqué :

- à la page 3 de ses conclusions du 16 mai 2017 au paragraphe III, sous le point A, a.a intitulé << La condition suspensive est réputée accomplie >> dans lequel elle précise que:

<< Attendu qu'il convient en effet de rappeler que l'article 1178 du Code Civil dispose que '' La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement '',

Qu'en l'espèce, l'article 12-1.3 du compromis de vente prévoit comme clause suspensive '' que l'autre co-indivisaire renonce à son droit de préemption '',

Qu'il y a lieu de souligner et d'insister sur le fait - que voudrait pourtant occulter la partie appelante- que '' l'autre co-indivisaire ''' est la partie appelante : La Congrégation A),

Que La Congrégation A) est également le débiteur obligé sous cette condition,

Qu'en effet, en sa qualité de co-indivisaire, il lui appartient de renoncer ou de ne pas renoncer à son droit de préemption,

Que pour tenter une justification des plus abscons, la partie appelante échafaude une thèse des plus farfelue,

Que la partie appelante considère ainsi à tort que le fait de ne pas avoir renoncé à son droit de préemption, conduirait à la caducité du compromis de vente alors qu'elle est à l'origine de ce défaut de renonciation !

Qu'étrangement, la partie appelante ne prend pas position sur l'application de l'article 1178 du Code Civil, moyen déjà soulevé en première instance,

Que par voie de conséquence, la partie appelante ne peut nullement se prévaloir de la caducité du compromis de vente pour refuser de s'exécuter. >>.

- à la page 3 de ses conclusions du 27 octobre 2017 au paragraphe II, sous le point A, a.a intitulé << la condition suspensive est réputée accomplie >> qui indiquait précisément que « Attendu que s'il est de principe qu'une vente conclue sous une condition suspensive n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition il convient néanmoins de rappeler que l'article 12-1.3 du compromis de vente prévoit comme unique clause suspensive << que l'autre co-indivisaire renonce à son droit de préemption >>,

Que la partie appelante semble toujours minimiser le fait que << l'autre co-indivisaire >> est la partie appelante elle-même à savoir : La Congrégation A),

Qu'il est que suivant les dispositions de l'article 1175 du code civil : << toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût >>,

Qu'en l'occurrence la volonté expresse des parties était incontestablement de protéger Monsieur C), l'acquéreur initial dans la mesure où il existait un co-indivisaire qui pouvait user de son droit de préemption, et l'empêcher ainsi d'acquérir les biens litigieux,

Que la commune intention des parties étaient bien évidemment de prévoir que si la co-indivisiaire usait de son droit de préemption, l'acquéreur initial était dégagé de ses obligations contractuelles,

Que la volonté des parties était bien évidemment de respecter les dispositions légales en la matière et de permettre de façon prioritaire à la co-indivisaire d'exercer son droit de préemption,

Qu'en l'espèce la co-indivisaire, a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé Mr C) qu'elle comptait exercer son droit de préemption (pièce 2),

Que dès lors, la co-indivisiaire qui est la débitrice de l'obligation litigieuse a empêché l'accomplissement de ladite condition de sorte que conformément à l'article 1178 du Code Civil '' La condition est réputée accomplie ... '',

Que force est de constater que la partie appelante ne prend toujours pas position sur l'application de l'article 1178 du Code Civil, moyen déjà soulevé en première instance, et dans les dernières conclusions,

Que par voie de conséquence, la partie appelante ne peut nullement se prévaloir de la caducité du compromis de vente pour refuser de s'exécuter. >>.

- aux pages 2 et 3 de ses conclusions du 7 mars 2018 sous le point B du paragraphe I) qui indiquait précisément : << Attendu que force est de constater que la partie appelante ne prend toujours pas position sur l'application de l'article 1178 du Code Civil, moyen déjà soulevé en première instance, et durant toute l'instance en appel,

Que la co-indivisaire, a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé Mr C) qu'elle comptait exercer son droit de préemption (pièce 2),

Que dès lors, la co-indivisiaire qui est la débitrice de l'obligation litigieuse a empêché l'accomplissement de ladite condition de sorte que conformément à l'article 1178 du Code Civil '' La condition est réputée accomplie ... ''

Que par voie de conséquence, la partie appelante ne peut nullement se prévaloir de la caducité du compromis de vente pour refuser de s'exécuter. >>

La Cour d'appel aurait dû préciser en quoi l'argumentation de la société SOC1) était dénuée de sens alors qu'elle avait clairement exposé que par le mécanisme de la préemption, la défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial de sorte qu'elle était à qualifier de débiteur obligé sous la condition suspensive.

La Cour d'appel aurait au contraire dû s'attarder sur le moyen de l'article 1178 du code civil en indiquant si elle considérait que la défenderesse en cassation était à qualifier de débiteur obligé sous la condition suspensive et dans le cas contraire quels éléments précis pouvaient la conduire à une telle conclusion.

La Cour d'appel aurait dû analyser plus amplement le compromis de vente du 17 décembre 2013 et préciser qui était l'autre co-indivisaire visé à l'article 12-1.3 du compromis de vente qui prévoyait comme clause suspensive << que l'autre co-indivisaire renonce à son droit de préemption >> si ce n'était pas la défenderesse en cassation.

La Cour d'appel n'a également pas répondu au moyen précisant que La Congrégation A) était également à qualifier de débiteur obligé sous cette condition (suspensive).

Dans la négative, sur quels éléments la Cour d'appel aurait pu arriver à cette conclusion alors qu'en sa qualité de co-indivisaire, il appartenait incontestablement à la partie défenderesse en cassation de renoncer ou de ne pas renoncer à son droit de préemption.

La Cour d'appel a encore omis d'apprécier si oui ou non le débiteur a empêché l'accomplissement de la condition suspensive et si oui ou non la condition pouvait être réputée accomplie.

En se contentant d'indiquer que << l'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'attarder autrement >> sans répondre aux moyens précis soulevés dans les conclusions précitées, la Cour d'appel a violé l'article 89 de la Constitution de sorte que l'arrêt encourt la cassation.

troisième branche

Il est reproché à la Cour d'appel un vice de forme tiré d'un défaut de motifs et d'un défaut de réponse à conclusions équivalent à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés tant dans son assignation introductive que dans les conclusions précisées ci-après, tirés de l'application de l'article 1170 du code civil qui dispose que << la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>.

La partie demanderesse en cassation a dès l'ingres de la procédure demandé la condamnation de la partie défenderesse en cassation, sur base du compromis de vente du 17 décembre 2013 contenant une condition suspensive relative à la renonciation du droit de préemption par le coindivisaire préempteur en considérant que ladite condition suspensive était à qualifier de condition potestative.

La demanderesse en cassation a toujours précisé qu'elle considérait le compromis de vente du 17 décembre 2013 valable et opposable à La Congrégation A), dans la mesure où en sa qualité de coïndivisaire ayant préempté elle s'est substituée à l'acquéreur initial, de sorte que la condition suspensive qui faisait dépendre l'exécution du compromis du bon vouloir de La Congrégation A) était à qualifier de condition potestative.

Il résulte en effet du paragraphe II) D) de l'assignation du 27 mars 2015 à la page 6, que la partie demanderesse en cassation avait basé sa demande notamment sur l'article 1170 du code civil pour voir dire << qu' à supposer -quo non — que la condition suspensive ne serait pas réputée comme accomplie, il n'en demeure pas moins qu'elle serait dès lors à déclarer comme étant nulle au vu des dispositions de l'article 1174 du Code Civil qui précisent que '' toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige '' et de celles de l'article 1170 du même code qui considèrent que '' la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher '',

Qu'en l'espèce, par le mécanisme de la préemption, la partie assignée s'est substituée à l'acquéreur initial,

Que la partie assignée se base sur la condition suspensive prévue à l'article 12-1.3 du compromis pour considérer que ledit compromis serait nul en raison du fait que le co-indivisaire, qui n'est autre que la partie assignée elle-même, n'a pas renoncé à son droit de préemption mais a, au contraire, usé de ce droit,

Que partant, il convient de dire que la condition suspensive tirée de l'article 12-1.3 est nulle. >>.

Suite à l'appel signifié par La Congrégation A) le 13 décembre 2016, la partie demanderesse en cassation avait une fois de plus indiqué :

- à la page 4 de ses conclusions du 16 mai 2017 au paragraphe III, sous le point a.b) intitulé << La condition suspensive est potestative >> dans lequel elle précise qu' « il est intéressant de noter que l'acte d'appel de la partie appelante ne fait nullement mention de la condition potestative,

Qu'elle se contente une fois de plus d'occulter les dispositions du Code Civil et notamment celles des articles 1174 et 1170,

Que pourtant, si la condition suspensive n'était pas réputée comme accomplie — quod non- il n'en demeure pas moins qu'elle serait à déclarer comme étant nulle au vu des dispositions des articles 1174 et 1170 du Code Civil,

Qu'il convient de rappeler que selon l'article 1174 du code civil << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >> et selon l'article 1170 du même code << la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>,

Que partant, il convient de dire que la condition suspensive tirée de l'article 12-1.3 est nulle.

- à la page 4 de ses conclusions du 27 octobre 2017 au paragraphe II, sous le point A, a.b intitulé << La condition suspensive est potestative >> qui indiquait précisément que :

<< Attendu qu'à titre subsidiaire, il conviendrait d'appliquer les dispositions des articles 1174 et 1170 du code civil,

Qu'il convient en outre de souligner qu'une fois de plus la partie appelante ne prend nullement position sur les dispositions relatives à la condition potestative,

Que pourtant, même à supposer que si la condition suspensive n'était pas réputée comme accomplie — quod non- il n'en demeure pas moins qu'elle serait à déclarer comme étant nulle au vu des dispositions des articles 1174 et 1170 du Code Civil,

Qu'il convient de rappeler que selon l'article 1174 du code civil '' toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige '',

Qu'en l'espèce la partie qui s'oblige est la partie appelante,

Que selon l'article 1170 du même code '' la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher '',

Qu'en l'occurrence, il est incontestable que seule la partie appelante, La Congrégation A), avait le pouvoir de faire arriver ou d'empêcher la condition suspensive, à savoir l'exercice ou non du droit de préemption,

Que si elle avait fait le choix de renoncer à son droit de préemption, Monsieur C) aurait pu être l'acquéreur,

Qu'en ayant opté d'exercer son droit de préemption, la partie appelante a choisi de devenir l'acquéreur, en lieu et place de l'acquéreur initial,

Que partant, il convient de dire que la condition suspensive tirée de l'article 12-1.3 est nulle. >>.

- à la page 3 de ses conclusions du 7 mars 2018 sous le point C du paragraphe I) qui indiquait précisément :

<< Attendu que la partie appelante se méprend quant l'application de l'article 1174 du code civil lequel dispose que '' toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige '',

Qu'en l'espèce la partie qui s'oblige, après utilisation du droit de préemption, est la partie appelante, et non l'acquéreur initial, Monsieur C)

Que selon l'article 1170 du même code '' la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher '',

Qu'en ayant opté d'exercer son droit de préemption, la partie appelante a choisi de devenir l'acquéreur, en lieu et place de l'acquéreur initial,

Qu'en aucun cas, la partie appelante ne peut être considérée comme tiers au contrat puisqu'elle s'est substituée à l'acquéreur initial,

Que partant, il convient de dire que la condition suspensive tirée de l'article 12-1.3 est nulle. >>.

Force est de constater que la Cour d'appel n'a nullement motivé l'arrêt entrepris alors qu'elle n'a, à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1170 du code civil pourtant soulevé depuis l'acte introductif d'instance et réitérés dans toutes les conclusions d'appel.

Il n'existe aucun passage relatif à ce moyen.

Les dispositions de l'article 1170 du code civil, dont la demanderesse en cassation a demandé l'application, aurait dû conduire la Cour d'appel à toiser la question de savoir si la condition suspensive prévue au compromis de vente du 17 décembre 2013 était ou non à qualifier de condition potestative.

Dans la négative, la Cour d'appel aurait dû préciser quels éléments pouvaient la conduire à conclure que la condition suspensive n'était pas une condition potestative alors que la demanderesse en cassation a indiqué dans ses conclusions précitées que la condition de renoncer ou non au droit de préemption est un événement qui résulte du seul pouvoir d'une des parties au contrat, à savoir La Congrégation A).

La Cour d'appel aurait également dû indiquer quels éléments précis pouvaient la conduire à prononcer la caducité du compromis de vente alors qu'il appartenait exclusivement à la partie acquéreuse, partie défenderesse en cassation qui s'est substituée à l'acquéreur initial, de faire arriver ou d'empêcher l'événement prévu dans la condition litigieuse.

Le vice de forme est dès lors établi en raison de l'absence de réponse à conclusions équivalant à un défaut de motifs.

Il résulte en effet à suffisance que la Cour d'appel a statué sans avoir répondu aux conclusions précitées et sans avoir indiqué de motifs relatifs au moyen tiré de la qualification de la condition suspensive pour être une condition potestative conformément à l'article 1170 du code civil.

En statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les dispositions visées de sorte, que l'arrêt encourt la cassation de ce chef.

quatrième branche

Il est reproché à la Cour d'appel un vice de forme tiré d'un défaut de motifs et d'un défaut de réponse à conclusions équivalant à une absence de motif pour ne pas avoir répondu aux moyens soulevés tant dans son assignation introductive que dans les conclusions précisées ci-après, visant l'application de l'article 1174 du code civil qui dispose que << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >>.

La partie demanderesse en cassation a dès l'ingres de la procédure demandé la condamnation de la partie défenderesse en cassation, sur base du compromis de vente du 17 décembre 2013 qu'elle considérait valable et opposable à La Congrégation A), au motif que la condition suspensive y contenue était à déclarer nulle pour être une condition potestative sachant qu'en sa qualité de coïndivisaire ayant préempté, la défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial.

Suit le même raisonnement que celui cité dans la troisième branche du moyen ;

Force est de constater que la Cour d'appel n'a nullement motivé l'arrêt entrepris alors qu'elle n'a jamais répondu au moyen tiré de la nullité de la condition suspensive pour être une condition potestative.

La Cour d'appel n'a à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1174 du code civil pourtant soulevé depuis l'acte introductif d'instance et réitéré dans toutes les conclusions de première instance et d'appel.

Il n'existe aucun passage relatif à ce moyen.

Les dispositions de l'article 1174 du code civil, dont la demanderesse en cassation a demandé l'application, aurait dû conduire la Cour d'appel à toiser la question de savoir si la condition suspensive prévue au compromis de vente du 17 décembre 2013, après l'avoir qualifiée, était ou non nulle.

Dans la négative, la Cour d'appel aurait dû préciser quels éléments pouvaient la conduire à conclure que la condition suspensive n'était pas nulle alors que la demanderesse en cassation a indiqué dans ses conclusions précitées que la condition de renoncer ou non au droit de préemption est un événement qui résulte du seul pouvoir d'une des parties au contrat, à savoir La Congrégation A).

La Cour d'appel aurait également dû indiquer quels éléments précis pouvaient la conduire à prononcer la caducité du compromis de vente alors qu'il appartenait exclusivement à la partie acquéreuse, partie défenderesse en cassation qui s'est substituée à l'acquéreur initial, de faire arriver ou d'empêcher l'événement prévu dans la condition litigieuse.

Le vice de forme est dès lors établi en raison de l'absence de réponse à conclusions équivalant à un défaut de motifs.

Il résulte en effet à suffisance que la Cour d'appel a statué sans avoir répondu aux conclusions précitées et sans avoir indiqué de motifs relatifs au moyen tiré de la nullité de la condition suspensive pour être une condition potestative prévue à l'article 1174 du code civil.

En statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les dispositions visées de sorte que l'arrêt encourt la cassation de ce chef. ».

Sur la première branche du moyen :

La décision des juges d'appel relative à la caducité du compromis de vente par l'effet de la défaillance de la condition suspensive rendait superflue une réponse aux conclusions de la demanderesse en cassation ayant porté sur la substitution de la défenderesse en cassation à l'acquéreur initial par l'effet de la préemption.

Il en suit que le moyen, pris en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur la deuxième branche du moyen :

Le moyen vise le défaut de réponse à conclusions qui constitue une forme du défaut de motifs, qui est un vice de forme.

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

En retenant :

« L'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement »,

les juges d'appel ont répondu aux conclusions visées au moyen.

Il en suit que le moyen, pris en sa deuxième branche, n'est pas fondé.

Sur les troisième et quatrième branches réunies du moyen :

La décision des juges d'appel relative à la caducité du compromis de vente par l'effet de la défaillance de la condition suspensive rendait superflue une réponse aux conclusions de la demanderesse en cassation visant les articles 1170 et 1174 du Code civil, lesquelles étaient dépourvues de toute portée pour ne pas avoir été de nature à influer sur la solution du litige.

Il en suit que le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

première branche

« tiré de la violation de la loi, sinon du refus d'application sinon d'une mauvaise application sinon d'une mauvaise interprétation de la loi in specie de l'article 1178 du Code Civil 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

« tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1178 du Code Civil qui dispose que << La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement >>.

Il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé l'article précité, en n'ayant pas tenu compte du fait que l'accomplissement de la condition suspensive avait été empêchée par le débiteur, obligé sous ladite condition, à savoir la défenderesse en cassation, et d'avoir partant considéré qu'il n'y avait pas lieu à analyser les conditions de l'article 1178 du code civil.

Pour ce faire, la Cour d'appel est partie du postulat que la défenderesse en cassation avait fait usage du droit de préemption conféré par la loi, réformant ainsi le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 cités au premier moyen ;

Aux motifs que:

<< l'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement.

Il suit des considérations qui précèdent que, par réformation de la décision entreprise, la demande de la société SOC1) est à dire non fondée, l'appel principal étant, partant à déclarer fondé >>.

Alors que:

première branche

L'article 1178 du Code Civil prévoit expressément que << La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement >>.

En effet, la condition suspensive contenue dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 est relative à la renonciation par le coindivisaire de l'exercice de son droit de préemption.

Etant donné que le coindivisaire est la Congrégation A), la condition suspensive doit dès lors être analysée au regard des dispositions de l'article 1178 du code civil.

La Cour d'appel a incontestablement constaté que la partie défenderesse en cassation a usé de son droit de préemption << en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit >>.

La Cour d'appel était dès lors tenue de se préoccuper de toutes les conditions posées par la règle litigieuse en s'interrogeant sur la qualité de la Congrégation A) qui avait fait usage de son droit de préemption.

Dans la mesure où l'exercice du droit de préemption est prévu aux dispositions de l'article 815-14 du code civil, comme l'a à juste titre précisé la Cour d'appel en considérant que << la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi >>, cette dernière aurait dû contrairement à ce qui a été décidé, s'attarder sur l'application de l'article 1178 du code civil pour analyser la validité du compromis au regard de cet article.

Dans cette occurrence, le coindivisaire, la Congrégation A), a par courrier recommandé du 4 septembre 2014 informé l'acheteur initial, Mr C) qu'elle comptait exerçer son droit de préemption prévu à l'article 815-14 du code civil, de sorte que les parties au compromis de vente ont changé.

Le vendeur restait Madame B), tandis que l'acheteur était désormais la Congrégation A).

Le compromis de vente ainsi que la condition suspensive devaient dès lors être analysés sur base des précédentes considérations.

Ainsi, la Cour d'appel aurait d'abord dû constater que la partie défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial, et qu'elle était le débiteur obligé sous la condition suspensive pour en conclure que l'article 1178 du code civil devait être mise en œuvre.

En ne s'attardant pas sur les conditions d'application de l'article 1178 du code civil, qu'ils ont estimés dénuées de sens, les juges du fond se sont déterminés au vu d'une circonstance indifférente, la non réalisation de la condition suspensive, en délaissant une autre circonstance bien plus pertinente, à savoir que l'accomplissement de la condition suspensive avait été empêchée par le débiteur, obligé sous ladite condition.

La Cour d'appel aurait dû pousser ses investigations pour vérifier si effectivement, la non renonciation par la défenderesse en cassation pouvait conduire à la conclusion que l'accomplissement de la condition suspensive avait été empêchée par le débiteur, obligé sous ladite condition.

La Cour d'appel disposait pourtant de tous les éléments qui lui auraient permis de mettre l'article 1178 du code civil en œuvre.

Si la Cour d'appel s'était livrée à une analyse concrète de tous les éléments de la cause : le compromis de vente du 17 décembre 2013, le courrier du 4 septembre 2014, l'acte notarié du 3 novembre 2014, elle n'aurait pas pu arriver à la conclusion que le compromis de vente était caduc en raison d'une condition suspensive qui ne se serait pas réalisée.

Elle n'aurait pas déclaré le compromis de vente caduc en s'arrêtant à une considération nullement pertinente pour la solution du litige, qu'est la seule défaillance de la condition suspensive.

Au vu de la violation de l'article 1178 du code civil, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente n'est pas caduc alors que par le mécanisme de la préemption, la partie défenderesse en cassation s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C).

Par voie de conséquence, la partie défenderesse en cassation était à qualifier de débiteur obligé sous la condition suspensive.

Partant, en exerçant son droit de préemption, plus précisémment en ne renonçant pas à son droit de préemption, la partie défenderesse en cassation a empêché l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que la condition doit être réputée accomplie.

En refusant l'application de l'article 1178 du code civil, sinon en se méprenant sur son interprétation, sinon son application, la Cour d'appel a violé la loi la disposition visée au moyen de sorte qu'à cet égard, l'arrêt encourt la cassation.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel, pour prononcer la caducité dudit compromis, ne s'est pas attardée sur les conditions d'application de l'article 1178 du code civil, qu'ils ont estimés dénuées de sens, de sorte qu'elle s'est déterminée au vu d'une circonstance indifférente, la non réalisation de la condition suspensive, en délaissant une autre circonstance bien plus pertinente, à savoir que l'accomplissement de la condition suspensive avait été empêchée par le débiteur, obligé sous ladite condition.

En effet, l'article 1178 du Code Civil prévoit expressément que << La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché accomplissement >>.

Ainsi, la condition suspensive contenue dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 est relative à la renonciation par le coindivisaire de l'exercice de son droit de préemption.

Suit le même raisonnement que celui cité dans la première branche du moyen ;

En concluant à la caducité du compromis de vente pour défaillance de la condition suspensive, tout en considérant que << l'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement. >> et ce sans avoir vérifié toutes les conditions pour la mis en œuvre des dispositions de l'article 1178 du code civil, la Cour d'appel a rendu un arrêt qui manque de base légale.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente n'est pas caduc alors que par le mécanisme de la préemption, la partie défenderesse en cassation s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C).

Par voie de conséquence, la partie défenderesse en cassation était à qualifier de débiteur obligé sous la condition suspensive.

Partant, en exerçant son droit de préemption, plus précisémment en ne renonçant pas à son droit de préemption, la partie défenderesse en cassation a empêché l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que la condition doit être réputée accomplie.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation alors que sa décision manque de base légal au regard de l'article 1178 du code civil. ».

Sur la première branche du moyen :

La défenderesse en cassation est devenue partie au contrat de vente de la moitié indivise du terrain par l'exercice de son droit de préemption lui conféré par la loi et non par l'effet du compromis de vente entre la partie venderesse et l'acquéreur initial, devenu caduc, de sorte qu'elle n'était pas débitrice obligée sous condition ayant pu en empêcher l'accomplissement.

En retenant que *« L'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGREGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement »*, les juges d'appel n'ont donc pas violé la disposition visée au moyen.

Il en suit que le moyen, pris en sa première branche, n'est pas fondé.

Sur la seconde branche du moyen :

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.

Des constatations de fait incomplètes ou imprécises mettent la Cour dans l'impossibilité d'exercer pleinement son contrôle de l'application de la loi.

La réponse donnée au moyen, pris en sa première branche, par laquelle la Cour a statué sur le droit, implique que l'arrêt attaqué contient des constatations de fait complètes.

Il en suit que le moyen, pris en sa seconde branche, est irrecevable.

Sur les cinquième et sixième moyens de cassation réunis :

le **cinquième moyen,**

première branche

« Tiré de la violation sinon du refus d'application sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1170 du Code Civil, qui dispose que << la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>.

En ce que la Cour d'appel a, dans l'arrêt attaqué, nullement fait application de l'article 1170 du code civil, réformant ainsi, le jugement de première instance

deuxième branche

Tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1170 du Code Civil, qui dispose que << la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>.

En ce que la Cour d'appel a, dans l'arrêt attaqué prononcé la caducité du compromis de vente sans l'avoir analysé au regard de l'article 1170 du code civil, réformant ainsi le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 ainsi que des motifs de l'arrêt d'appel cités au premier moyen ;

Alors que:

première branche

Il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir refusé, sinon de ne pas avoir fait application de l'article 1170 du code civil qui dispose expressément que << la

condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>.

La Cour d'appel n'a à aucun moment appliqué les dispositions de l'article précité de sorte qu'elle n'a pas analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1170 du code civil pourtant soulevé depuis l'acte introductif d'instance et réitérés dans toutes les conclusions de première instance et d'appel.

Les dispositions de l'article 1170 du code civil, dont la demanderesse en cassation a demandé l'application, aurait dû conduire la Cour d'appel à toiser la question de savoir si la condition suspensive prévue au compromis de vente du 17 décembre 2013 était ou non à qualifier de condition potestative.

La Cour d'appel aurait dû analyser la condition suspensive prévue au contrat, vérifier qui était le débiteur de cette condition et constater que par le mécanisme de la préemption, la défenderesse en cassation devenait partie au compromis de vente tout en étant le débitrice de la condition.

Ces investigations l'aurait conduite à qualifier la condition suspensive de condition potestative.

Dans la négative, la Cour d'appel aurait dû préciser quels éléments pouvaient la conduire à conclure que la condition suspensive n'était pas une condition potestative alors que la demanderesse en cassation considère que la condition de renoncer ou non au droit de préemption est un événement qui résulte du seul pouvoir d'une des parties au contrat, à savoir La Congrégation A).

La Cour d'appel aurait dès lors dû vérifier toutes les conditions d'application de l'article 1170 du code civil et motiver son arrêt en précisant quels éléments pouvaient la conduire à refuser l'application de l'article visé la conduisant ainsi à prononcer la caducité du compromis de vente, alors qu'il appartenait exclusivement à la partie acquéreuse, partie défenderesse en cassation qui s'est substituée à l'acquéreur initial, de faire arriver ou d'empêcher l'événement prévu dans la condition litigieuse.

Il résulte en effet à suffisance que la Cour d'appel a refusé l'application de l'article visé dans la mesure où elle a statué sans avoir indiqué de motifs relatifs au moyen tiré de la qualification de la condition suspensive pour être une condition potestative conformément à l'article 1170 du code civil.

En statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les dispositions visées de sorte que l'arrêt encourt la cassation de ce chef.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel qui a analysé le compromis de vente pour en conclure à la caducité, n'a à aucun moment vérifié les conditions d'application de l'article 1170 du code civil alors qu'elle avait bien mentionné à la page 4 de son arrêt que << la société SOC1) fait en outre valoir que la condition suspensive est potestative et partant nulle au regard des articles 1170 et 1174 du code civil >>.

Il est fait grief à la Cour d'appel de n'avoir à aucun moment analysé la validité du compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1170 du code civil.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 1170 du code civil qui prévoit expressément que << la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher >>.

Il aurait appartenu à la Cour d'appel de diligenter plus d'investigations en recherchant si l'événement dont dépend l'exécution de la convention dépendait ou non d'une des parties au compromis de vente.

La Cour d'appel aurait ainsi dû analyser la condition suspensive prévue au contrat, vérifier qui était le débiteur de cette condition et constater que par le mécanisme de la préemption, la défenderesse en cassation devenait partie au compromis de vente tout en restant débitrice de la condition.

Ces investigations l'aurait conduite à qualifier la condition suspensive de condition potestative.

Dans la négative, la Cour d'appel aurait dû préciser quels éléments pouvaient la conduire à conclure que la condition suspensive n'était pas une condition potestative alors que la demanderesse en cassation considère que la condition de renoncer ou non au droit de préemption est un événement qui résulte du seul pouvoir d'une des parties au contrat, à savoir La Congrégation A).

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc alors que par le mécanisme de la préemption, la partie défenderesse en cassation s'est substituée à l'acquéreur initial, Monsieur C), de sorte que l'événement dont dépend l'exécution de la convention dépend effectivement d'une des parties au compromis de vente et que partant la condition suspensive est à qualifier de condition potestative.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption

au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir recherché si l'événement dont dépend l'exécution de la convention dépend ou non d'une des parties au compromis de vente, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1170 du code civil.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation alors que sa décision manque de base légal au regard de l'article 1170 du code civil.

et

le **sixième moyen,**

première branche

« tiré de la violation sinon du refus d'application sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1174 du Code civil qui dispose que << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >>.

deuxième branche

Tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1174 du Code civil qui dispose que << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >>.

En ce que la Cour d'appel a, dans l'arrêt attaqué, prononcé la caducité du compromis de vente pour non réalisation de la condition suspensive alors que la condition était potestative de sorte qu'elle aurait dû être déclarée nulle, réformant ainsi le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 ainsi que des motifs de l'arrêt d'appel cités au premier moyen ;

Alors que :

première branche

Il est reproché à la Cour d'appel d'avoir violé l'article 1174 du code civil qui dispose que << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >> en n'appliquant pas sinon

en refusant d'appliquer l'article visé, du fait qu'elle n'a pas recherché si la condition suspensive contenue dans le compromis était à déclarer nulle pour être une condition potestative.

Force est de constater que la Cour d'appel n'a nullement motivé l'arrêt entrepris alors qu'en refusant d'appliquer les dispositions de l'article 1174 du code civil, elle n'a jamais vérifié si la nullité de la condition suspensive pour être une condition potestative pouvait être prononcée.

La Cour d'appel n'a à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1174 du code civil pourtant soulevé depuis l'acte introductif d'instance et réitéré dans toutes les conclusions de première instance et d'appel.

Les dispositions de l'articles 1174 du code civil, dont la demanderesse en cassation a demandé l'application, aurait dû conduire la Cour d'appel à toiser la question de savoir si la condition suspensive prévue au compromis de vente du 17 décembre 2013, après l'avoir qualifiée, était ou non nulle.

Par application des dispositions de l'article 1174 la Cour d'appel aurait dû déclarer nulle la condition suspensive relative à la renonciation du droit de préemption par le coïndivisaire étant donné que la condition suspensive en question était une condition potestative.

La Cour d'appel aurait également dû indiquer quels éléments précis pouvaient la conduire à ne pas prononcer la nullité de la condition potestative alors qu'il appartenait bien, exclusivement à la partie acquéreuse, partie défenderesse en cassation qui s'est substituée à l'acquéreur initial, de faire arriver ou d'empêcher l'événement prévu dans la condition litigieuse.

Il résulte en effet à suffisance que la Cour d'appel en ne statuant pas sur la nullité de la condition potestative, a violé l'article 1174 du code civil en ne l'ayant pas appliqué sinon en ayant refusé son application.

En statuant ainsi, la Cour d'appel a violé les dispositions visées de sorte que l'arrêt encourt la cassation de ce chef.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel qui a analysé le compromis de vente pour en conclure à la caducité, n'a à aucun moment vérifié les conditions d'application de l'article 1174 du code civil alors qu'elle avait bien mentionné à la page 4 de son arrêt que << la société SOC1) fait en outre valoir que la condition suspensive est potestative et partant nulle au regard des articles 1170 et 1174 du code civil >>.

Il est fait grief à la Cour d'appel de n'avoir à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1174 du code civil.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 1174 du code civil qui prévoit expressément que << toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige >>.

Il est dès lors reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir analysé rigoureusement les conditions d'application de l'article susvisé en ayant omis de vérifier si la condition suspensive pouvait être annulée.

Ces investigations l'aurait pourtant conduite à annuler la condition potestative.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc au vu de la nullité de la condition potestative qui aurait dû être prononcée.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir annulé la condition potestative, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1174 du code civil.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation alors que sa décision manque de base légale au regard de l'article 1174 du code civil. ».

Sur les deux branches réunies des deux moyens :

Il résulte de la réponse donnée au troisième moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, que les moyens relatifs aux articles 1170 et 1174 du Code civil, chacun en ses deux branches, sont inopérants.

Sur le septième moyen de cassation :

première branche

« tiré de la violation sinon du refus d'application sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil qui dispose que << 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. >>

deuxième branche

Tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil qui dispose que << 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 a, dans l'arrêt attaqué, prononcé la caducité du compromis de vente alors qu'ayant force obligatoire il aurait dû être exécuté de bonne foi par la défenderesse en cassation, réformant ainsi le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 ainsi que des motifs de l'arrêt d'appel cités au premier moyen ;

Alors que :

première branche

L'article 1134 du code civil a trait à la force obligatoire des conventions.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'intangibilité des contrats entre parties en déclarant le compromis caduc de sorte que la partie défenderesse en cassation n'a pas été condamné au respect des obligations contenues dans le compromis de vente du 17 décembre 2013.

Il est également fait grief à l'arrêt attaqué de ne pas avoir constaté la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation alors qu'elle résulte clairement des éléments versés au dossier et du seul moyen invoqué, à savoir que la condition suspensive n'était pas accomplie, alors qu'elle en était à l'origine.

La violation de la loi résulte du fait que la Cour d'appel qui a analysé le compromis de vente pour en conclure à sa caducité, n'a pas au préalable vérifié les conditions d'application de l'article 1134 du code civil.

Force est de constater que la Cour d'appel a visiblement refusé d'appliquer les dispositions précitées dans la mesure où l'arrêt entrepris ne contient aucun motif sur ce moyen.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 1134 du code civil qui prévoit expressément que << 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. >>.

Il est dès lors fait grief à la Cour d'appel de ne pas avoir appliqué, sinon d'avoir refusé d'appliquer, l'article susvisé en ayant d'une part, omis de vérifier la force obligatoire du contrat et d'autre part de vérifier si la partie défenderesse en cassation pouvait être considérée comme étant de bonne foi alors qu'elle a soulevé la caducité du compromis de vente en raison de la défaillance de la condition suspensive dont elle est elle même à l'origine.

La Cour d'appel aurait dû pousser ses investigations et vérifier si par l'exercice du droit de préemption, la partie défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial aux mêmes prix et conditions fixés dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 et se demander si ce dernier est à considérer comme étant une convention légalement formée qui tient lieu de loi entre les parties en cause.

Ces investigations l'aurait conduite à déclarer que le compromis de vente auquel était partie la Congrégation A), par le mécanisme de la préemption, avait force obligatoire et devait dès lors être exécuté dans son entièreté.

En l'occurrence, la partie défenderesse en cassation a exécuté le contrat en signant l'acte notarié relatif à la vente projetée sans toutefois régler la commission de l'agence SOC1) alors que par l'exercice du droit de préemption, la partie défenderesse en cassation s'est substituée à l'acquéreur initial aux mêmes prix et conditions fixés dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 de sorte que la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation aurait dû être relevé par la Cour d'appel.

Selon les principes légaux et doctrinaux établis, la méconnaissance par le juge du fond du sens clair et précis d'un écrit (Civ. 28 févr. 1962, Bull. civ. I, n° 128), justifie la cassation de l'arrêt dont elle entache un motif essentiel.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013, et aurait au contraire dit que le compromis du 17 décembre 2013 a une force obligatoire à l'égard des parties contractantes et notamment à l'égard de la partie défenderesse en cassation qui doit en assurer l'exécution par le paiement de la commission de la société SOC1) Sàrl.

Au vu de la violation de la loi, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc au vu de la force obligatoire des contrats et de la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation, qui aurait dû être constatée, si elles avaient été vérifiées par application de l'article 1134.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est

instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir vérifié la force obligatoire du compromis de vente ni la mauvaise foi de la partie défenderesse, a violé l'article 1134 du code civil.

Par application des dispositions de l'article 1134 du code civil, la Cour d'appel aurait dû reconnaître la force obligatoire du compromis de vente du 17 décembre 2013, constater la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation et imposer en tout état de cause, à cette dernière d'exécuter son obligation vis à vis de l'intermédiaire.

Qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article susvisé.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel a analysé le compromis de vente pour en conclure à la caducité, sans avoir au préalable vérifié les conditions d'application de l'article 1134 du code civil.

Il est fait grief à la Cour d'appel de n'avoir à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1134 du code civil.

Force est de constater que la Cour d'appel a visiblement omis d'appliquer les dispositions précitées dans la mesure où l'arrêt entrepris ne contient aucun motif sur ce moyen.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 1134 du code civil qui prévoit expressément que << 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. >>.

Il est dès lors reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir analysé rigoureusement le compromis de vente au vu de l'ensemble des éléments versés aux débats alors que ces derniers lui aurait permis de vérifier la force obligatoire du contrat et si la partie défenderesse en cassation pouvait être considérée comme étant de bonne foi alors qu'elle a soulevé la caducité du compromis de vente en raison de la défaillance de la condition suspensive dont elle est elle même à l'origine.

La Cour d'appel aurait dû pousser ses investigations et vérifier si par l'exercice du droit de préemption, la partie défenderesse en cassation s'était substituée à l'acquéreur initial aux mêmes prix et conditions fixés dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 et se demander si ce dernier est à considérer comme étant une convention légalement formée qui tient lieu de loi.

Selon les principes légaux et doctrinaux établis, la méconnaissance par le juge du fond du sens clair et précis d'un écrit (Civ. 28 févr. 1962, Bull. civ. I, n° 128), justifie la cassation de l'arrêt dont elle entache un motif essentiel.

Ces investigations l'aurait conduite à déclarer que le compromis de vente auquel était partie la Congrégation A), par le mécanisme de la préemption, avait force obligatoire et devait dès lors être exécuté dans son entièreté.

En l'occurrence, la partie défenderesse en cassation a exécuté le contrat en signant l'acte notarié relatif à la vente projetée sans toutefois régler la commission de l'agence SOC1) alors que par l'exercice du droit de préemption, la partie défenderesse en cassation s'est substituée à l'acquéreur initial aux mêmes prix et conditions fixés dans le compromis de vente du 17 décembre 2013 de sorte que la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation aurait dû être relevée par la Cour d'appel.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc au vu de la force obligatoire des contrats qui aurait dû être constatée.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que « le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir vérifié la force obligatoire du compromis de vente ni la bonne foi de la partie défenderesse en cassation, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.

En statuant comme elle l'a fait, l'arrêt rendu par la Cour d'appel encourt la cassation alors que sa décision manque de base légale au regard de l'article 1134 du code civil. ».

Sur les deux branches réunies du moyen :

Sous le couvert des griefs tirés de la violation de l'article 1134 du Code civil et du défaut de base légale au regard de cette disposition, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'interprétation d'une convention qui relève du pouvoir souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen, pris en ses deux branches, ne saurait être accueilli.

Sur le huitième moyen de cassation :

première branche

« tiré de la violation sinon du refus d'application sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1156 du Code civil qui dispose que <<on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes >>,

deuxième branche

Tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1156 du Code civil qui dispose que << on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes >>.

En ce que la Cour d'appel a, dans l'arrêt attaqué nullement recherché la commune intention des parties quant à la condition suspensive contenue dans le compromis de vente du 17 décembre 2013, réformant ainsi le jugement de première instance

Suivent les passages du dispositif du jugement du 12 octobre 2016 et de l'arrêt du 12 décembre 2018 ainsi que des motifs de l'arrêt d'appel cités au premier moyen ;

Alors que :

première branche

Il est fait grief à la Cour d'appel de ne pas avoir appliqué l'article 1156 du code civil, dont la substance de la règle est pourtant clairement fixée en ce qu' << on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes >>.

Force est de constater que la Cour d'appel a visiblement refusé d'appliquer les dispositions précitées dans la mesure où l'arrêt entrepris ne contient aucun motif sur ce moyen.

Il est dès lors reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir appliqué, sinon d'avoir refusé d'appliquer les dispositions de l'article 1156 du code civil, de sorte qu'elle n'a pas analysé rigoureusement le compromis de vente au vu de l'ensemble des éléments versés aux débats alors que ces derniers lui aurait permis de vérifier quelle a été l'intention des parties au contrat et la raison pour laquelle elles ont inséré la condition suspensive.

Si la Cour d'appel avait appliqué les dispositions précitées, elle aurait alors poussé ses investigations et vérifié si, en raison de l'obligation faite par la loi au coindivisaire cédant de notifier la vente projetée à l'autre coindivisaire, les parties avaient effectivement convenu de prévoir la caducité du compromis à l'égard de l'acquéreur initial uniquement.

La Cour d'appel aurait dû s'interroger sur l'intention des parties dès lors qu'elles étaient confrontées à la possibilité de l'usage du droit de préemption par l'autre coindivisaire.

En constatant que la partie défenderesse en cassation avait usé de son droit de préemption, la Cour d'appel aurait dû en déduire, si elle avait appliqué les dispositions de l'article 1156 du code civil, que la commune intention des parties était de rendre caduc le compromis de vente uniquement à l'égard de l'acquéreur initial.

La caducité du compromis de vente ne pouvait avoir de sens que dans ce cas précis.

Ces investigations l'auraient conduite à déclarer que le compromis de vente auquel était partie la Congrégation A), par le mécanisme de la préemption, ne pouvait être caduc qu'à l'égard de l'acquéreur initial.

D'autant plus que la Cour d'appel a constaté au vu de l'acte notarié versé en cause, que la partie défenderesse en cassation n'a jamais soulevé la caducité du compromis à l'égard du vendeur puisqu'elle l'a exécuté mis à part le paiement de la commission de l'intermédiaire.

La commune intention était donc bel et bien de rendre caduc le compromis de vente uniquement à l'égard de l'acquéreur initial.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de la violation de l'article 1156 du code civil, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc au vu de la commune intention des parties qui avaient nécessairement inséré la condition

suspensive en prévision de la possibilité de l'exercice du droit de préemption par l'autre coindivisaire et au seul bénéfice de l'acquéreur initial.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir vérifié la commune intention des parties quant à l'insertion de la clause suspensive, a violé l'article 1156 du code civil, alors qu'elle s'est arrêtée uniquement au sens littéral des termes contenus dans le compromis de vente du 17 décembre 2013.

En décidant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1156 du code civil, de sorte que l'arrêt entrepris encourt la cassation.

deuxième branche

Le défaut de base légale se définit comme étant une insuffisance affectant les constatations de fait nécessaires pour s'assurer de l'application correcte du droit.

L'insuffisance de l'arrêt est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel a analysé le compromis de vente pour en conclure à sa caducité, sans avoir au préalable vérifié les conditions d'application de l'article 1156 du code civil, et partant sans avoir recherché quelle a été la commune intention des parties contractantes.

Il est fait grief à la Cour d'appel de n'avoir à aucun moment analysé le compromis de vente du 17 décembre 2013 au regard de l'article 1156 du code civil.

Force est de constater que la Cour d'appel a visiblement omis d'appliquer les dispositions précitées dans la mesure où l'arrêt entrepris ne contient aucun motif sur ce moyen.

La substance de la règle est pourtant clairement fixée par l'article 1156 du code civil qui prévoit expressément que << on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes >>.

Il est dès lors reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir analysé rigoureusement le compromis de vente au vu de l'ensemble des éléments versés aux

débats alors que ces derniers lui aurait permis de vérifier quelle a été l'intention des parties au contrat et la raison pour laquelle elles ont inséré la condition suspensive.

La Cour d'appel aurait dû pousser ses investigations et vérifier si les parties avaient effectivement convenu de prévoir la caducité du compromis à l'égard de l'acquéreur initial uniquement en raison de l'obligation faite par la loi au coindivisaire cédant de notifier la vente projetée à l'autre coindivisaire.

La Cour d'appel aurait dû s'interroger sur l'intention des parties dès lors qu'elles étaient confrontées à la possibilité de l'usage du droit de préemption par l'autre coindivisaire.

En constatant que la partie défenderesse en cassation avait usé de son droit de préemption, la Cour d'appel aurait dû en déduire que la commune intention des parties était de rendre caduc le compromis de vente uniquement à l'égard de l'acquéreur initial.

La caducité du compromis de vente n'avait de sens que dans ce cas précis.

Selon les principes légaux et doctrinaux établis, la méconnaissance par le juge du fond du sens clair et précis d'un écrit (Civ. 28 févr. 1962, Bull. civ. I, n° 128), justifie la cassation de l'arrêt dont elle entache un motif essentiel.

Ces investigations l'auraient conduite à déclarer que le compromis de vente auquel était partie la Congrégation A), par le mécanisme de la préemption, ne pouvait être caduc qu'à l'égard de l'acquéreur initial.

D'autant plus que la partie défenderesse en cassation n'a jamais soulevé la caducité du compromis à l'égard du vendeur étant donné qu'elle l'a exécuté en signant l'acte notarié relatif à la vente projetée.

La commune intention était donc bel et bien de rendre caduc le compromis de vente uniquement à l'égard de l'acquéreur initial.

Si la Cour d'appel, avait opéré cette analyse, elle n'aurait pas prononcé la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013.

Au vu de ces insuffisances, il conviendra d'apporter la correction juridique qui s'impose à la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que le compromis de vente ne pouvait pas être déclaré caduc au vu de la commune intention des parties qui avaient nécessairement inséré la condition suspensive en prévision de la possibilité de l'exercice du droit de préemption par l'autre coindivisaire et au seul bénéfice de l'acquéreur initial.

La Cour d'appel, en s'arrêtant à la constatation que << le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coïndivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coïndivisaire d'un bien indivis, l'autre coïndivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivi. >>

Et que << La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc >> sans avoir vérifié la commune intention des parties quant à l'insertion de la clause suspensive, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1156 du code civil, alors qu'elle s'est arrêtée uniquement au sens littéral des termes contenus dans le compromis de vente du 17 décembre 2013.

En décidant ainsi, l'arrêt de la Cour d'appel manque de base légale au regard de l'article 1156 du code civil, de sorte qu'il encourt la cassation. ».

Sur les deux branches réunies du moyen :

L'article 1156 du Code civil n'a pas un caractère impératif. Ses dispositions constituent des conseils donnés aux juges par le législateur pour l'interprétation des conventions et non des règles absolues dont la méconnaissance donne ouverture à cassation.

Il en suit que le moyen, pris en ses deux branches, est irrecevable.

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

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse 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 :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure,

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

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée AS-Avocats, Etude Assa et Schaack, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence du premier avocat général Simone FLAMMANG et du greffier Viviane PROBST.

Conclusions du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

société à responsabilité limitée SOC1)

contre

Congrégation A)

N° CAS-2019-00066 du registre

Le pourvoi en cassation, introduit à la requête de la société à responsabilité limitée SOC1), signifié en date du 8 mai 2019 à la Congrégation A) et déposé le 17 mai 2019 au greffe de la Cour, est dirigé contre un arrêt rendu le 12 décembre 2018 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 44314 du rôle.

Il ne résulte pas du dossier soumis à Votre Cour que l'arrêt du 12 décembre 2018 a été signifié.

Le pourvoi, déposé dans les forme et délai de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation telle que modifiée, est recevable.

Le mémoire en réponse de la Congrégation A), signifié le 4 juillet 2019 en son domicile élu et déposé le 5 juillet 2019 au greffe de la Cour, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Faits et rétroactes

Par compromis de vente du 17 décembre 2013, B) compta céder sa moitié indivise d'un terrain sis à Luxembourg-Weimerskirch à C), l'autre moitié

indivise appartenant à la Congrégation A) (ci-après : la Congrégation). Le compromis de vente prévoyait le paiement par l'acheteur d'une commission de 3% sur le prix de vente, soit sur 3.490.000 euros, au profit de l'agent immobilier, la société SOC1). Par ailleurs, ce compromis était conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coindivisaire, à savoir la Congrégation, à son droit de préemption légal, instauré par l'article 815-14 du Code civil.

Par courrier du 4 septembre 2014, la Congrégation informa C) de sa volonté d'exercer son droit de préemption et la vente immobilière entre B) et la Congrégation fut formalisée par acte de vente notarié en date du 3 novembre 2014.

Estimant que suite à l'exercice du droit de préemption, la Congrégation s'était substituée à l'acquéreur initial au prix et aux conditions fixées par le compromis de vente du 17 décembre 2013, la société SOC1) réclama à celle-ci le paiement de sa commission, telle que prévue par le compromis.

Suite au refus de la Congrégation de régler le montant demandé, elle assigna cette dernière devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner au paiement du montant de 122.499 euros, correspondant à 3% du prix de vente, augmenté de la TVA, ainsi qu'à un montant de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts.

La Congrégation résista à cette demande en soutenant que le compromis de vente, conclu sous condition suspensive tenant à sa renonciation au droit de préemption, est caduc et réputé n'avoir jamais existé au vu de la non réalisation de la condition. Le contrat sur lequel la requérante se basait pour fonder ses prétentions étant privé de tout effet, la demande serait non fondée.

Par jugement du 12 octobre 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg déclara la demande de la société SOC1) en paiement de la commission de 3% du prix de vente comme étant fondée, au motif que « *le droit de préemption a pour effet de substituer au cessionnaire l'indivisaire préempteur. Celui-ci prenant la place de celui qui aurait dû être l'acquéreur si le droit de préemption n'avait pas été exercé, doit normalement remplir toutes les obligations qui auraient pesé, du fait de l'acquisition, sur celui auquel il se substitue (Lux., 10ème chambre, 16 octobre 2015, n°160702 du rôle). »*[1]

Il rejeta néanmoins la demande en paiement de dommages-intérêts, dès lors que la requérante n'avait pas étayé plus amplement cette demande.

Sur appel de la Congrégation, la Cour d'appel, par réformation du jugement entrepris, déclara, par un arrêt du 12 décembre 2018, la demande la société SOC1) en règlement de la commission stipulée dans le compris de vente non

[1] Jugement de première instance : TA Luxembourg, 17ème chambre, 12 octobre 2016, page 5, dernier alinéa

fondée et déchargea la Congrégation de la condamnation prononcée en première instance.

Pour arriver à cette conclusion, elle rappela d'abord que le compromis de vente, prévoyant la commission réclamée par la société SOC1), avait été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par la Congrégation à l'exercice de son droit de préemption prévu par l'article 815-14 du Code civil.

Elle en déduisit :

« *La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, la renonciation par la CONGREGATION à l'exercice de son droit de préemption, condition stipulée dans le respect de la loi. En application de l'article 1176 du Code civil, la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.*

La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant, le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc. »[2]

Par ailleurs, elle rejeta les arguments de la société SOC1) selon lesquels la condition suspensive était réputée accomplie sur base de l'article 1178 du Code civil comme étant dénués de tout fondement.

Le pourvoi est dirigé contre cet arrêt.

Quant au premier moyen de cassation :

- **première branche :**

tirée de la violation, sinon du défaut d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1176 du Code civil

La première branche du premier moyen de cassation consiste à reprocher à la

[2] Arrêt attaqué, page 5, alinéas 1 et 2

Cour d'appel d'avoir à tort décidé que le compromis de vente était caduc en raison de la non réalisation de la condition suspensive, alors que par le mécanisme de l'exercice du droit de préemption par le coindivisaire et donc sa substitution à l'acquéreur initial, la condition suspensive « *ne pouvait plus exister entre la défenderesse en cassation et la société SOC1) Sàrl »*[3] et que « *seul Monsieur C) aurait pu demander la caducité du compromis de vente du 17 décembre 2013 sur base de l'article 1176 »*[4].

En d'autres mots, selon le raisonnement soutenu par le moyen, la condition suspensive prévue par le compromis de vente, tenant à la renonciation par le coindivisaire à l'exercice de son droit de préemption légal, n'aurait plus pu déployer ses effets et donc ne plus rendre caduc ledit compromis, dès lors que par l'exercice du droit de préemption, le coindivisaire se serait substitué à l'acquéreur initial, ce dernier étant le seul qui aurait pu se prévaloir de la condition pour demander la caducité du compromis de vente. Ce compromis de vente serait donc resté valable, de sorte que l'actuelle défenderesse en cassation serait tenue au règlement de la commission.

La condition suspensive aurait en quelque sorte disparu du compromis de vente par l'effet de la mise en œuvre du mécanisme du droit de préemption.

Ce raisonnement est toutefois faux et la première branche du moyen n'est pas fondée.

En effet, l'article 1176 du Code civil dispose :

« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un évènement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement 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'évènement n'arrivera pas. »

Il s'en dégage, et il est de jurisprudence et de doctrine constantes, que la défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance : le débiteur potentiel échappe définitivement à toute obligation et ses garants sont libérés. Cette situation s'impose ou bénéficie de plein droit aux tiers[5].

Concernant le sort des frais, dans le cas de la vente sous condition suspensive négociée par un agent immobilier, il en résulte que l'opération n'est pas effectivement conclue et le droit à commission n'existe pas[6].

---

[3] Mémoire en cassation, page 8, alinéa 7
[4] Idem, page 8, alinéa 9
[5] Synthèses Jurisclasseur, Obligations conditionnelles, par Jean-Jacques TAISNE, n°59
[6] Idem, n°61 ; Cour de cassation française, 1ère chambre civile, 27 novembre 2013, n°12-13.897 ; 3ème chambre civile, 9 juillet 2014, n°13-19.061

Dès lors que les effets de la condition jouent de plein droit, il n'est pas nécessaire de se pourvoir en justice pour faire constater que les obligations concernées n'ont jamais pris naissance.

En l'espèce, l'actuelle défenderesse en cassation a exercé, en sa qualité de coindivisaire, un droit de préemption prévu par la loi, à savoir l'article 815-14 du Code civil. Il faut souligner qu'elle était donc en droit de ce faire indépendamment des stipulations contractuelles prévues dans le compromis de vente.

En faisant le choix d'ériger la renonciation par le coindivisaire à l'exercice de son droit de préemption en condition suspensive, les parties au compromis de vente, à savoir B) et C), ont mis en suspens leurs obligations contractuelles jusqu'à l'accomplissement ou la défaillance de cette condition.

Au cas où l'actuelle défenderesse en cassation avait renoncé à l'exercice de son droit de préemption, la condition suspensive aurait été accomplie et la vente aurait été parfaite, avec effet rétroactif au jour de la conclusion du compromis de vente.

Toutefois, puisque le coindivisaire a décidé de faire usage de son droit de préemption, la condition suspensive était défaillante et les obligations respectives des parties au compromis n'ont jamais existé. Or, comme ces obligations n'ont jamais pris naissance, le contrat est caduc et cela de plein droit, sans qu'il ne soit nécessaire que l'une des parties agisse pour faire constater sa caducité.

Etant donné que cette situation s'impose aux tiers, l'agent immobilier ne peut pas prétendre à une commission, dès lors que la vente qu'il avait aidé à négocier n'a jamais eu lieu.

La Cour d'appel a appliqué les principes énoncés ci-dessus en retenant qu'« *en application de l'article 1176 du Code civil, la simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.*

La CONGREGATION ayant en l'espèce fait usage du droit de préemption lui conféré par la loi, en notifiant, le 4 septembre 2014, à C) sa décision d'exercer ce droit, l'acte notarié du 3 novembre 2014 ayant concrétisé l'exercice de ce droit par la vente dudit terrain par B) à la CONGREGATION, la condition suspensive ne s'est pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement de la commission est devenu caduc. »[7]

[7] Arrêt attaqué, page 5, alinéas 1 et 2

C'est donc par une application correcte de l'article 1176 du Code civil et sans encourir le grief visé au moyen que la Cour d'appel a, par réformation du jugement entrepris, débouté l'actuelle demanderesse en cassation de sa demande en paiement de la commission, en décidant qu'en application de la prédite disposition légale le compromis de vente était caduc, dès lors que la condition suspensive ne s'était pas réalisée et que donc les obligations respectives des parties aux compromis n'avaient jamais pris naissance.

- **deuxième branche :**

tirée du défaut de base légale au regard de l'article 1176 du Code civil

La deuxième branche du premier moyen de cassation met en œuvre le grief du défaut de base légale au regard de l'article 1176 du Code civil. Plus particulièrement, il consisterait en ce que « *la Cour d'appel, pour prononcer la caducité dudit compromis s'est contentée d'appliquer littéralement l'article 1176 du code civil sans vérifier si la condition suspensive telle qu'elle a été prévue au compromis de vente, à savoir que l'autre coindivisaire renonce à son droit de préemption, pouvait être opposable à la demanderesse en cassation alors que le coindivisaire en question s'est substitué à l'acquéreur initial en ayant exercé son droit de préemption. »*[8]

La demanderesse en cassation ajoute qu'« *il aurait partant appartenu à la Cour d'appel d'être plus précise dans ses investigations en recherchant si au vu de la substitution à l'acquéreur initial par la partie défenderesse en cassation, la condition suspensive existait toujours et dans l'affirmative si elle pouvait être opposable à la partie demanderesse en cassation sachant notamment que le compromis de vente a finalement été exécuté devant notaire le 3 novembre 2014.*

La Cour d'appel aurait alors dû constater que la condition suspensive litigieuse était vidée de sa substance dès lors que la Congrégation A) avait usé de son droit de préemption.

La condition litigieuse ne pouvait en effet plus exister entre la défenderesse en cassation et la société SOC1) SARL, à compter de l'exercice du droit de préemption. »[9]

Ce reproche semble procéder d'une mauvaise compréhension du grief tiré d'un défaut de base légale, qui suppose en effet que l'arrêt comporte des motifs de fait incomplets ou imprécis, qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi[10]. Le manque de base

[8] Mémoire en cassation, page 9, alinéa 6
[9] Mémoire en cassation, page 10, alinéas 2 à 4
[10] Cass n°89/16 du 17 novembre 2016, n°3705 du registre

légale constitue donc une violation de la loi caractérisée par le fait que le juge du fond a appliqué une règle de droit sans justifier de l'une de ses conditions légales d'application[11]. Ce cas d'ouverture se distingue de la violation de la loi *stricto sensu* en ce sens que chaque fois que la Cour de cassation se trouve en présence d'un arrêt qui contient des constatations de fait complètes, qui lui permettent de vérifier si la loi a été ou non correctement appliquée, la cassation qu'elle est amenée à prononcer peut être fondée sur la violation de la loi, par fausse application ou fausse interprétation des dispositions visées. Chaque fois au contraire que la Cour régulatrice se trouve en présence de constatations de fait incomplètes ou imprécises, qui la mettent dans l'impossibilité d'exercer pleinement son contrôle de qualification des faits ou de l'application de la loi, la censure pour défaut de base légale s'impose[12].

Or, tel n'est pas la critique qui se dégage de la lecture de la deuxième branche du premier moyen de cassation. En réalité, elle rejoint tout simplement celle formulée par la première branche du moyen, en ce qu'il est fait grief aux magistrats d'appel d'avoir décidé qu'en raison de la défaillance de la condition suspensive, le compromis de vente était caduc.

Etant donné que l'arrêt attaqué contient toutes les constatations de fait nécessaires pour permettre à Votre Cour d'exercer son contrôle sur l'application de la disposition légale visée au moyen, à savoir de l'article 1176 du Code civil, le moyen manque en fait, sinon il n'est pas fondé.

Quant au deuxième moyen de cassation :

- première branche :

tirée de la violation sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation sinon du refus d'application de l'article 815-14 du Code civil

Par la première branche de son deuxième moyen, la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel d'avoir violé l'article 815-14 du Code civil en déclarant caduc le compromis de vente, au lieu de retenir que le coindivisaire, par l'effet de l'exercice de son droit de préemption, se serait substitué à l'acheteur initial et serait tenu des mêmes obligations que celui-ci, y compris en ce qui concerne le paiement d'une commission de 3% du prix de vente à l'agence immobilière.

Ainsi, selon le moyen, la Cour d'appel aurait « *tout en faisant référence au droit de préemption prévu par l'article 815-14 du code civil au profit du coindivisaire, fait totalement abstraction des conséquences juridiques et obligations découlant de l'usage du droit de préemption dont notamment le*

[11] J. et L. BORE, La cassation en matière civile, édition Dalloz 2015/2016, n°78.41
[12] idem

fait que le droit de préemption s'exerce par l'indivisaire préempteur, aux prix et conditions qui ont été notifiées par le coindivisaire cédant. »[13]

La demanderesse en cassation critique donc les magistrats d'appel pour ne pas avoir confirmé la solution retenue par les juges de première instance, qui avaient décidé, par application de l'article 815-14 du Code civil, que l'actuelle défenderesse en cassation avait « *exercé son droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiées », incluant toutes les sommes que le cessionnaire s'était engagé à payer, au cédant ou à un tiers et qui ont fait l'objet d'une notification aux co-indivisaires »*[14]*,* de sorte qu'elle était tenue de payer la commission de l'agence immobilière, celle-ci étant prévue par le compromis de vente qui lui avait été notifié.

Or, ce raisonnement ne pourrait être soutenu que dans l'hypothèse où le compromis de vente n'avait pas contenu de clause suspensive tenant à la renonciation par le coindivisaire à son droit légal de préemption.

En effet, l'article 815-14 du Code civil prévoit effectivement que le droit de préemption qu'il institue est exercé aux prix et conditions qui ont été notifiés à son bénéficiaire. Cela exclut toute possibilité pour le préempteur de discuter le prix et les conditions de la cession projetée. La substitution opérée entre le cessionnaire et l'indivisaire qui exerce son droit de préemption implique que ce dernier sera tenu de toutes les obligations qui eussent pesé sur le cessionnaire si le droit de préemption n'avait pas été exercé. Cela vaut évidemment pour toutes les obligations contractées à l'égard du cédant, mais aussi pour celles contractées envers un tiers, ainsi que cela résulte notamment d'un arrêt de la première chambre de la Cour de cassation française, première chambre civile, du 26 mars 1996[15].

Toutefois, tel qu'il résulte de la réponse que la soussignée propose de donner au premier moyen de cassation, par l'effet de la défaillance de la condition suspensive, le compromis de vente initialement conclu est devenu caduc de plein droit, de sorte que les obligations qu'il contenait sont censées n'avoir jamais pris naissance. Cela vaut aussi pour l'obligation de l'acquéreur initial de payer une commission à l'agence immobilière, puisque les effets de la condition suspensive s'imposent non seulement aux parties à ce contrat, mais aussi aux tiers.

Par conséquent, en constatant, sur le fondement de l'article 1176 du Code civil que le compromis de vente était caduc et que les obligations qu'il prévoyait n'avaient jamais pris naissance, les magistrats d'appel ont pu décider à juste titre que l'actuelle défenderesse en cassation n'était pas tenue au paiement de

[13] Mémoire en cassation, page 16, alinéa 2
[14] Jugement de première instance du 12 octobre 2016, page 6, alinéa 5
[15] Jurisclasseur civil, articles 815 à 815-18 du Code civil, fascicule 41, n°44. A noter que la solution retenue par la Cour de cassation française est vivement critiquée par une partie de la doctrine.

la commission et c'est sans violer la disposition visée au moyen qu'ils ont réformé le jugement entrepris et déclaré la demande de l'actuelle demanderesse en cassation non fondée.

La première branche du deuxième moyen de cassation n'est donc pas fondée.

- **deuxième branche :**

tirée du défaut de base légale au regard de l'article 815-14 du Code civil

En substance, la deuxième branche du moyen consiste à reprocher à l'arrêt attaqué un manque de base légale au regard de l'article 815-14 du Code civil, dès lors que la Cour d'appel se serait « *contentée de se référer à l'article 815-14 du code civil sans analyser ni appliquer les conditions qu'il renferme en s'arrêtant à la seule constatation que « le compromis a été conclu sous la condition suspensive de la renonciation par le coindivisaire, soit par la CONGREGATION, à son droit de préemption, étant souligné que ce droit est instauré par la loi, l'article 815-14 du code civil prévoyant un droit de préemption au profit du coindivisaire d'un bien indivis, l'autre coindivisaire étant obligé de l'informer d'une cession projetée sur ledit bien indivis ». »*[16]

Ni le moyen en lui-même, ni la partie consacrée à sa discussion n'indique clairement quelles constatations de fait auraient été négligées par la Cour d'appel qui empêcheraient Votre Cour d'exercer son contrôle régulateur. La formulation du moyen manque donc de précision.

En réalité, la deuxième branche rejoint tout simplement la première branche du moyen qui reproche une violation de l'article 815-14 du Code civil à la Cour d'appel.

Tel qu'indiqué ci-dessus, la Cour d'appel ne pouvait pas constater qu'en raison de la substitution du coindivisaire à l'acquéreur initial par le biais de l'exercice du droit de préemption, ce coindivisaire était tenu de toutes les obligations du cessionnaire initial, y compris au paiement de la commission, dès lors qu'en vertu de la défaillance de la condition suspensive, le contrat conclu entre les parties initiales était devenu caduc.

La Cour d'appel ayant constaté la caducité du compromis de vente, elle n'était pas tenue d'analyser plus amplement les conditions d'application de l'article 815-14 du Code civil.

Il en suit que la deuxième branche du deuxième moyen de cassation n'est pas fondée.

[16] Mémoire en cassation, page 15, alinéa 8

Quant au troisième moyen de cassation:

tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile

Le troisième moyen de cassation met en œuvre le grief du défaut de motifs, vice de forme de l'arrêt attaqué. Plus précisément, il est tiré du défaut de réponse à conclusions et se trouve articulé en quatre branches.

- **première branche :**

Selon la première branche, la Cour d'appel aurait omis de répondre aux moyens fondés sur l'article 815-14 du Code civil soulevés par l'actuelle demanderesse en cassation.

Ce grief n'est pas fondé.

Tel qu'indiqué par rapport au deuxième moyen de cassation, la Cour d'appel, qui avait constaté, sur base de l'article 1176 du Code civil, que le compromis de vente sur lequel l'actuelle demanderesse se fondait pour réclamer le paiement de sa commission, était caduc en raison de la défaillance de la condition suspensive y contenue, ne pouvait pas faire application du mécanisme de substitution découlant de l'exercice du droit de préemption. Vu que le contrat n'existait plus et que les obligations qu'il contenait n'avaient jamais pris naissance, le coindivisaire préemptant ne pouvait pas reprendre du cessionnaire initial l'obligation de payer une commission à une agence immobilière.

En décidant que « *la condition suspensive ne s'étant pas réalisée, de sorte que le compromis de vente sur lequel la société SOC1) base sa demande en paiement est devenu caduc »*[17]*,* la Cour d'appel a implicitement, mais nécessairement répondu aux arguments de l'actuelle demanderesse en cassation se fondant sur l'article 815-14 du Code civil.

- **deuxième branche :**

[17] Arrêt attaqué, page 5, alinéa 2

La seconde branche reproche aux magistrats d'appel de ne pas avoir répondu aux moyens soulevés par l'actuelle demanderesse en cassation pour autant qu'il se basaient sur l'article 1178 du Code civil.

Or, il se dégage de la lecture de l'arrêt attaqué que les magistrats d'appel ont bien répondu à ces arguments dans les termes suivants :

« *L'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGRAGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement.* »

Le moyen n'est donc pas fondé, dès lors que c'est par une motivation certes brève, mais suffisante que la Cour d'appel a répondu aux moyens de l'actuelle demanderesse en cassation tenant à l'article 1178 du Code civil.

- **troisième et quatrième branches réunies :**

Les troisième et quatrième branches critiquent l'arrêt attaqué pour ne pas avoir répondu aux moyens fondés sur l'article 1170 du Code civil (troisième branche) ainsi que sur l'article 1174 du même code (quatrième branche).

En instance d'appel, l'actuelle défenderesse en cassation avait soutenu que la condition suspensive contenue dans le compromis de vente, concernant la renonciation par l'autre coindivisaire à l'exercice de son droit de préemption, était nulle pour être une condition potestative. A cette fin, elle avait invoqué de manière conjointe les articles 1170 et 1174 du Code civil.

Les articles 1170 et 1174 du Code civil définissent la condition potestative et en déterminent les conséquences. Ainsi, la condition potestative est celle qui fait dépendre une obligation d'un évènement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties de faire arriver ou d'empêcher. En vertu de l'article 1174 du Code civil, l'obligation qui a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige est nulle.

A noter que contrairement aux dispositions claires de l'article 1174 du Code civil, l'actuelle demanderesse en cassation avait conclu en instance d'appel que ce n'était pas l'obligation contractée, mais la condition suspensive qui était nulle pour être potestative.

La Cour d'appel a bien pris acte de cet argument. Ainsi, il se dégage de l'arrêt attaqué que *«La société SOC1) fait en outre valoir que la condition suspensive est potestative et partant nulle au regard des articles 1170 et 1174 du code civil. »*[18]

[18] Arrêt attaqué, page 4, alinéa 5

Il est certes vrai que les magistrats d'appel n'ont pas pris expressément position par rapport à ce moyen et que la motivation de l'arrêt est muette à ce sujet.

Or, si le juge a l'obligation de répondre aux véritables moyens, à distinguer des allégations ainsi que des simples arguments, il faut en plus que le raisonnement mis en œuvre par ledit moyen soit de nature à influer sur la solution du litige[19]. Le juge du fond n'a pas à répondre à des conclusions manifestement dépourvues de toute portée. Ainsi, la Cour de cassation estime que les juges du fond n'ont pas à répondre à un moyen inopérant qui, serait-il fondé, demeurerait sans influence sur la solution du litige. Un moyen peut être devenu inopérant par l'effet de l'arrêt rendu : par exemple, on ne peut pas faire grief aux juges du fond de ne pas avoir examiné des conclusions invoquant des moyens de fond à l'appui d'un recours en garantie formé contre un tiers, dès lors que ce recours a été déclaré irrecevable. De même, si les juges du fond ne procèdent pas à la conversion d'une rente en capital, ils n'ont pas à répondre au moyen portant sur les modalités de cette conversion.[20]

Tel est le cas en l'espèce. En effet, en décidant que le compromis de vente était caduc et que l'actuelle défenderesse en cassation n'était pas engagée dans les termes d'un contrat qui n'existait plus, la Cour d'appel n'avait pas à répondre à la question de savoir si la condition suspensive qu'il contenait était une condition potestative du fait de la substitution du coindivisaire au cessionnaire initial. Puisque le contrat était inexistant, les clauses qu'il contenait, dont la condition suspensive, étaient censées n'avoir jamais existé, de sorte que même si la condition devait être qualifiée de potestative, cela n'était pas de nature à avoir une influence sur la solution du litige.

On pourrait également considérer qu'en décidant que le compromis de vente était caduc, la Cour d'appel avait implicitement, mais nécessairement rejeté l'argumentation de l'actuelle demanderesse en cassation, tenant à faire qualifier la condition suspensive de condition potestative, comme étant non fondée.

Les troisième et quatrième branches du troisième moyen de cassation ne sont donc pas fondées.

Quant au quatrième moyen de cassation:

- **première branche :**

[19] J. et L. BORE, La cassation en matière civile, Dalloz, éd. 2015/201&, n°77.205, page 421
[20] Idem, page 422

tirée de la violation de la loi, sinon du refus d'application sinon d'une mauvaise application sinon d'une mauvaise interprétation de la loi in specie de l'article 1178 du Code civil

En substance, la première branche du moyen critique l'arrêt attaqué en ce qu'il n'a pas constaté, en application de l'article 1178 du Code civil, que l'actuelle défenderesse en cassation, qui s'était substituée à l'acquéreur initial par l'exercice de son droit de préemption et qui était donc dorénavant partie au compromis de vente, avait empêché par ce même exercice l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que celle-ci était réputée accomplie en vertu de ladite disposition légale.

Toutefois, au vu de la réponse que la soussignée propose de donner aux premier et deuxième moyens de cassation, c'était à bon droit que les magistrats d'appel avaient constaté que le compromis de vente était caduc, en raison de la défaillance de la condition suspensive. Comme ce contrat n'existait plus, il était logique qu'ils en déduisent que la condition litigieuse ne pouvait plus jouer, puisqu'elle avait justement conduit à la caducité du contrat dans lequel elle était contenue. Comme l'actuelle défenderesse en cassation n'était donc pas partie au compromis de vente, tel qu'il avait été négocié par les soins de l'actuelle demanderesse en cassation, la Cour d'appel n'avait plus à analyser la condition suspensive au regard de l'article 1178 du Code civil.

C'est dès lors à juste titre et sans violer la disposition légale visée au moyen que la Cour d'appel a pu décider que *« L'argumentation de la société SOC1) par rapport à l'article 1178 du code civil étant dénuée de sens, alors qu'en exerçant le droit de préemption la CONGRAGATION a fait usage d'un droit lui conféré par la loi, il n'y a pas lieu de s'y attarder autrement. »*

La première branche du quatrième moyen de cassation n'est donc pas fondée.

- **<u>deuxième branche :</u>**

tirée du défaut de base légale au regard de l'article 1178 du Code Civil

Par sa deuxième branche, le quatrième moyen de cassation reproche à l'arrêt d'être entaché d'une insuffisance qui « *est mise en évidence par le fait que la Cour d'appel, pour prononcer la caducité dudit compromis, ne s'est pas attardée sur les conditions d'application de l'article 1178 du code civil, qu'ils ont estimés dénuées de sens, de sorte qu'elle s'est déterminée au vu d'une circonstance indifférente, la non réalisation de la condition suspensive, en délaissant une autre circonstance bien plus pertinente, à savoir que*

l'accomplissement de la condition suspensive avait été empêchée par le débiteur, obligé sous ladite condition . »[21]

Ni le moyen en lui-même, ni la partie consacrée à sa discussion n'indique clairement quelles constatations de fait auraient été négligées par la Cour d'appel qui empêcheraient Votre Cour d'exercer son contrôle régulateur.

En réalité, la deuxième branche rejoint tout simplement la première branche du moyen qui reproche une violation de l'article 1178 du Code civil à la Cour d'appel.

Par conséquent, la seconde branche du quatrième moyen manque de précision, sinon elle n'est pas fondée, au vu de la réponse à donner à la première branche.

Quant aux quatrième et cinquième moyens de cassation réunis :

La soussignée estime que ces deux moyens sont à analyser de manière conjointe, dès lors que les deux dispositions légales qu'ils visent, à savoir les articles 1170 et 1174 du Code civil, concernent la condition potestative et s'appliquent de manière conjointe. En instance d'appel, l'actuelle demanderesse en cassation avait argumenté sur le fondement de ces deux articles que la condition suspensive était nulle pour être une condition potestative.

- **premières branches des cinquième et sixième moyens de cassation :**

tirées de la violation sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1170 du Code Civil (cinquième moyen) *et de l'article 1174 du Code Civil* (sixième moyen)

Aux termes des cinquième et sixième moyens de cassation, il est reproché aux magistrats d'appel de ne pas avoir appliqué les dispositions des articles 1170 et 1174 du Code civil. Cette application aurait dû les conduire à constater que la condition suspensive était une condition potestative, parce que sa réalisation dépendait du seul pouvoir de l'actuelle défenderesse en cassation, devenue partie au compromis de vente en substitution de l'acquéreur initial.

Or, tel qu'il a été exposé à propos des troisième et quatrième branches du troisième moyen de cassation, les magistrats d'appel n'avaient pas à se pencher sur ce problème.

En effet, en décidant que le compromis de vente était caduc et que l'actuelle

[21] Mémoire en cassation, page 41, alinéa 6

défenderesse en cassation n'était pas engagée dans les termes d'un contrat qui n'existait plus, la Cour d'appel n'avait pas à répondre à la question de savoir si la condition suspensive qu'il contenait était une condition potestative du fait de la substitution du coindivisaire au cessionnaire initial.

Elle n'a donc pas violé les dispositions visées, ni par une mauvaise application, ni par un refus d'application, de sorte que les premières branches des cinquième et sixième moyens de cassation ne sont pas fondées.

- **deuxièmes branches des cinquième et sixième moyens de cassation :**

tirées du défaut de base légale au regard de l'article 1170 du Code Civil (cinquième moyen) *et de l'article 1774 du Code Civil* (sixième branche)

Les deuxièmes branches des cinquième et sixième moyens de cassation font grief à la Cour d'appel de ne pas avoir vérifié les conditions d'application des articles 1170 et 1174 du Code civil afin d'analyser si la condition suspensive contenue dans le compromis de vente était une condition potestative.

Au vu de la réponse que la soussignée propose de donner aux premières branches desdits moyens, la Cour d'appel n'avait pas à analyser cette question, de sorte que l'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir procédé aux constatations de fait suffisantes pour statuer sur le droit.

Les secondes branches des cinquième et sixième moyens de cassation ne sont donc pas fondées.

Quant au septième moyen de cassation :

- **première branche :**

tirée de la violation sinon du refus d'application du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil

A ce titre, il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé l'article 1134 du Code civil en déclarant le compromis de vente caduc. Elle aurait ainsi « *violé l'intangibilité des contrats entre parties* »[22] et n'aurait pas « *constaté la mauvaise foi de la partie défenderesse en cassation alors qu'elle résulte clairement des éléments versés au dossier et du seul moyen invoqué. A savoir que la condition suspensive n'était pas accomplie, alors qu'elle en était à*

[22] Mémoire en cassation, page 59, alinéa 4

l'origine »[23].

Dans ses trois corps de conclusions pris en instance d'appel[24], l'actuelle demanderesse en cassation avait invoqué l'article 1134 du Code civil pour rappeler que les contrats doivent s'exécuter de bonne foi et pour reprocher à son adversaire de faire preuve de mauvaise foi en refusant de régler la commission prévue par le compromis de vente.

Toutefois, comme la Cour d'appel était arrivée que le compromis de vente était caduc, au vu de la défaillance de la condition suspensive qu'il contenait, il ne pouvait plus s'exécuter. Par conséquent, elle n'aurait pas pu condamner l'actuelle défenderesse en cassation au paiement de la commission, au vœu de l'exécution de bonne foi d'un contrat qui n'existait plus.

Ainsi, on ne saurait critiquer les magistrats d'appel, ni de ne pas avoir constaté la force obligatoire d'un contrat dont ils venaient de constater la caducité, ni de ne pas avoir constaté une exécution de mauvaise foi dans le chef d'une partie au procès qui n'était pas partie au contrat en cause.

Par conséquent, la première branche du septième moyen de cassation n'est pas fondée.

- **deuxième branche :**

tirée du défaut de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil

La deuxième branche du septième moyen de cassation consiste à critiquer la Cour d'appel pour « *ne pas avoir analysé rigoureusement le compromis de vente au vu de l'ensemble des éléments versés aux débats alors que ces derniers lui aurai*(en)*t permis de vérifier la force obligatoire du contrat et si la partie défenderesse en cassation pouvait être considérée comme étant de bonne foi alors qu'elle a soulevé la caducité du compromis de vente en raison de la défaillance de la condition suspensive dont elle est elle-même à l'origine »*[25].

Au vu de la réponse qu'il échet de donner à la première branche du moyen, à savoir que la Cour d'appel n'avait pas à appliquer l'article 1134 du Code civil, il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir procédé à une constatation suffisante des éléments factuels pour permettre l'application de la disposition légale en cause.

La deuxième branche du septième moyen de cassation doit donc à son tour être

[23] Mémoire en cassation, page 59, alinéa 5
[24] Cf. farde de 10 pièces versée par Maître AMIALI (pièces 8, 9 et 10)
[25] Mémoire en cassation, page 61, alinéa 3

rejetée.

Quant au huitième moyen de cassation :

A titre principal, le moyen est irrecevable en ses deux branches.

En effet, il se dégage de la jurisprudence de Votre Cour que l'article 1156 du Code civil n'a pas un caractère impératif. Ses dispositions constituent des conseils donnés aux juges par le législateur pour l'interprétation des conventions et non des règles absolues dont la méconnaissance donne ouverture à cassation[26].

A titre subsidiaire :

- **première branche :**

tirée de la violation sinon du refus d'application sinon du défaut d'application sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1156 du Code civil

La première branche du dernier moyen de cassation fait grief à la Cour d'appel « *de ne pas avoir appliqué, sinon d'avoir refusé d'appliquer les dispositions de l'article 1156 du code civil, de sorte qu'elle n'a pas analysé rigoureusement le compromis de vente au vu de l'ensemble des éléments versés aux débats alors que ces derniers lui auraient permis de vérifier quelle a été l'intention des parties au contrat et la raison pour laquelle elles ont inséré la condition suspensive* »[27].

La soussignée réitère à cet égard les raisons qui l'ont amenée à conclure au rejet de la première branche du septième moyen de cassation.

La Cour d'appel avait constaté la caducité du compromis de vente sur le fondement de l'article 1176 du Code civil. Elle n'avait dès lors pas à analyser quelle avait été la commune intention des parties à un contrat qui n'existait plus, d'autant plus que les parties initiales à ce contrat n'étaient pas celles qui avaient finalement conclu et exécuté la vente.

Le moyen n'est donc pas fondé.

A cela s'ajoute que le raisonnement de la demanderesse en cassation, selon lequel les parties initiales au contrat auraient prévu que la caducité du

[26] Voir, p.ex., Cass. 22 novembre 2018, n°112/2018, n°4026 du registre, réponse au 4ème moyen
[27] Mémoire en cassation, page 66, alinéa 8

compromis de vente à l'égard du seul acquéreur initial, tombe à faux au vu de l'effet *erga omnes* de la condition suspensive, dès lors que ses effets s'imposent même aux tiers, tel qu'il a été exposé à propos du premier moyen de cassation.

Par ailleurs, le moyen échappe au contrôle de Votre Cour, dès lors qu'il ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond de la commune intention des parties en ce qui concerne la condition suspensive contenue dans le compromis de vente. Sous cet aspect, il ne saurait être accueilli.

- **deuxième branche :**

tirée du défaut de base légale au regard de l'article 1156 du Code civil

La deuxième branche du huitième moyen de reproche à la juridiction d'appel d'avoir « *analysé le compromis de vente pour en conclure à sa caducité, sans avoir au préalable vérifié les conditions d'application de l'article 1156 du code civil, et partant sans avoir recherché quelle a été la commune intention des parties contractantes »*[28].

Etant donné que la Cour d'appel n'a pas appliqué l'article 1156 du Code civil, et cela à juste titre, tel que cela résulte de la réponse à donner à la première branche du moyen, l'on ne saurait lui faire grief de ne pas avoir procédé aux constatations suffisantes en vue de l'application de ladite disposition légale.

Le huitième moyen de cassation n'est donc pas non plus fondé en sa deuxième branche.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

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

Simone FLAMMANG

[28] Mémoire en cassation, page 67, dernier alinéa