**N° 132 / 2020**
**du 15.10.2020**
**Numéro CAS-2019-00140 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, quinze octobre 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,
Stéphane PISANI, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, procureur général d'Etat adjoint,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société anonyme SOC1)**, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (…),

**demanderesse en cassation,**

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

**et:**

**1) X,** et son épouse

**2) Y,** les deux demeurant à (…),

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Claude SPEICHER,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 119/19, rendu le 26 juin 2019 sous le numéro CAL-2018-00579 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 2 septembre 2019 par la société anonyme SOC1) (ci-après *« la société SOC1) »*) à X et à Y, déposé le 5 septembre 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 16 septembre 2019 par X et Y à la société SOC1), déposé le 25 septembre 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Michel REIFFERS et les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

**Sur les faits :**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Diekirch avait déclaré résolu aux torts de la société SOC1) le compromis de vente par lequel cette dernière avait acquis d'X et de Y deux terrains sis à Echternach et condamné la société SOC1) à leur payer un certain montant au titre d'une clause pénale. La Cour d'appel a dit non fondé l'appel de la société SOC1), a dit fondé l'appel incident d'X et de Y et a, par réformation, condamné la société SOC1) à leur payer une indemnité de procédure pour la première instance.

**Sur le premier moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile,*

*en ce que l'arrêt attaqué retient que << la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas été autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre >>,*

*que le simple fait d'écrire sans la moindre explication que la partie appelante ne prouve pas qu'un << PAP 3.8 >> n'est pas conforme au PAG ne suffit pas à motiver la décision,*

*que le simple fait d'écrire << aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre >> ne suffit pas non plus à justifier la décision des juges, d'autant que la pièce en question n'est pas une pièce à proprement parlé, mais les dispositions réglementaires du PAG,*

*que l'arrêt encourt donc la cassation pour défaut de motifs. ».*

En tant que tiré de la violation des articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile, le moyen vise le 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.

Par les énonciations reproduites au moyen de cassation, la Cour d'appel a motivé sa décision sur le point considéré.

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

**Sur le deuxième moyen de cassation :**

*« Tiré du défaut de base légale,*

*en ce que l'arrêt attaqué retient que << la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas été autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre >>,*

*que cette motivation ne suffit pas à justifier la décision des juges, ni ne permet à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi,*

*que l'arrêt encourt donc la cassation. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen doit, sous peine d'irrecevabilité, préciser le cas d'ouverture invoqué.

Le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit.

Le moyen ne précise pas quelle disposition légale aurait été violée par la Cour d'appel.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

**Sur le troisième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 36 de la Constitution et de l'article 1317 du Code Civil,*

*en ce que la Cour d'appel a décidé que << la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas été autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre >>,*

*alors qu'un PAG est un ensemble de dispositions réglementaires ayant force obligatoire et probante,*

*que le PAG en question démontre à lui-seul la non-conformité du projet envisagé de construire des immeubles à 3,8 étages.*

*qu'en omettant ou en refusant de prendre en considération les dispositions règlementaires du PAG, l'arrêt encourt la cassation. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen met en œuvre, d'une part, la violation de l'article 36 de la Constitution et, d'autre part, la violation de l'article 1317 du Code civil, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

**Sur le quatrième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 95 de la Constitution.*

*en ce que la Cour d'appel a décidé que << la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas été autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre >>,*

*alors que pour apprécier toutes les circonstances et conséquences en fait et en droit, les juges avaient l'obligation de se référer au PAG et de statuer en considération des dispositions règlementaires, ce qu'ils n'ont pas fait. ».*

Sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des faits et éléments de preuve leur soumis, desquels ils ont déduit qu'il n'était pas établi que le projet de construction n'était pas conforme au plan d'aménagement général, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

**Sur le cinquième moyen de cassation :**

*« Tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des articles 1176 et 1178 du Code civil.*

*ce que les juges d'appel, qui ont pourtant rappelé l'article 1178 du Code civil et la jurisprudence y afférente selon laquelle le débiteur a << l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier les raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées >> n'ont pas appliqué ou ont mal appliqué cette disposition légale,*

*puisque que l'appelante (actuellement partie demanderesse en cassation) a justifié les raisons pour lesquelles il était impossible de réaliser un << PAP 3.8 >> conforme au PAG, les juges d'appel auraient dû faire application des articles 1176 et 1178 du Code civil, déclarer fondé l'appel principal et décharger Soc1) SA de la condamnation en paiement de la pénalité conventionnelle prononcée à son encontre en première instance, ce qu'ils n'ont pas fait. ».*

Sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des faits et éléments de preuve leur soumis, desquels ils ont déduit que la demanderesse en cassation n'avait pas justifié les raisons pour lesquelles la condition suspensive ne s'était pas réalisée, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

**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 des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur 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 aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence du procureur général d'Etat adjoint John PETRY et du greffier Viviane PROBST.

# Conclusions du Parquet Général
# dans l'affaire de cassation
# société anonyme Soc1) S.A.
# contre
# X et Y

Le pourvoi en cassation introduit par la société anonyme Soc1) S.A. (ci-après la société SOC1)) par un mémoire en cassation signifié le 2 septembre 2019 aux défendeurs en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 5 septembre 2019 est dirigé contre un arrêt n°119/19 rendu en date du 26 juin 2019 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement (n° CAL-2018-00579 du rôle). Cet arrêt a été signifié à la demanderesse en cassation en date du 9 juillet 2019.

Le pourvoi en cassation est recevable pour avoir été interjeté dans la forme et le délai prévus à l'article 7 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Les défendeurs en cassation ont signifié un mémoire en réponse en date du 16 septembre 2019 et l'ont déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 25 septembre 2019.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié et déposé dans la forme et le délai prévus à l'article 16 de la loi précitée du 18 février 1885.

**Les faits et rétroactes**

En date du 22 mars 2014, un compromis de vente portant sur des terrains a été signé entre la société SOC1) et les défendeurs en cassation. Ce compromis contenait deux clauses suspensives :

- la clause II, paragraphe 2, selon laquelle la vente est soumise à la condition que la commune et les ministères compétents autorisent un PAP permettant la construction sur les terrains acquis d'immeubles comportant au moins 3,8 étages ainsi que de garages souterrains
- la clause X, selon laquelle la vente est soumise à la condition de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit destiné à financer l'acquisition.

Ce compromis avait une durée de validité d'un an allant jusqu'au 22 mars 2015, l'acte notarié devant être signé le 2 avril 2015.

Par exploit d'huissier du 15 octobre 2015, les actuels défendeurs en cassation ont fait assigner la société SOC1) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de faire constater la résolution du compromis de vente aux torts de la société SOC1) et de faire condamner ladite société à leur payer le montant de 250.000.- euros au titre de la clause pénale prévue dans le compromis.

Par jugement rendu en date du 27 mars 2018, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré résolu aux torts de la société SOC1) le compromis de vente conclu entre parties et a condamné la société SOC1) à payer aux époux X-Y le montant de 250.000.- euros eu titre de la clause pénale. Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la société SOC1) est restée en défaut d'établir qu'elle avait fait les diligences normales en vue de l'accomplissement des conditions suspensives figurant au compromis, lesquelles sont dès lors réputées accomplies, de sorte que la vente s'est valablement formée.

De ce jugement, la société SOC1) a relevé appel par exploit d'huissier du 8 juin 2018, et la Cour d'appel a rendu en date du 26 juin 2019 un arrêt dont le dispositif est libellé comme suit :

*«reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,*
*dit l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé,*
*réformant,*
*condamne la société Soc1) SA à payer aux époux X-Y une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance,*
*déboute la société anonyme Soc1) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,*
*confirme le jugement entrepris pour le surplus,*
*reçoit en la forme la demande reconventionnelle de la société anonyme Soc1) SA ,*
*dit la demande reconventionnelle non fondée,*
*condamne la société anonyme Soc1) SA à payer aux époux X-Y une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,*
*fait masse des frais et dépens(...) »*

Cet arrêt fait l'objet du présent pourvoi.

**<u>Remarque préliminaire concernant les premier, troisième, quatrième et cinquième moyens de cassation :</u>**

Ces moyens de cassation sont tirés *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation »* de différentes dispositions légales.

Cet exposé des moyens est extrêmement vague et imprécis, d'autant plus qu'il est impossible de refuser d'appliquer une disposition et, en même temps, d'en faire une mauvaise application ou interprétation. En réalité, il s'agit de différentes violations de la loi, soit par refus d'application (la disposition n'a pas été appliquée alors

qu'elle aurait dû l'être), par mauvaise application (la disposition a été appliquée à tort) ou par mauvaise interprétation.

Or, aucun de ces moyens n'indique avec précision le cas d'ouverture mis en œuvre.

La soussignée se rapporte à la sagesse de votre Cour concernant la recevabilité de ces moyens de cassation sur ce point.

**Sur le premier moyen de cassation :**

Le premier moyen de cassation est *« tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile. »*

La demanderesse en cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu que *« la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas pu être autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre »*, et ce *« sans la moindre explication ».*

L'article 89 de la Constitution concerne le défaut de motifs qui constitue un vice de forme.

La décision entreprise est régulière en la forme, dès lors qu'elle comporte un motif exprès ou implicite, même vicié sur le point considéré.[1] *« Aux termes d'une jurisprudence constante, les juges du fond « ne sont pas tenus de suivre les parties dans le détail de leur argumentation. » »*[2]

Pour décider que la société SOC1) restait en défaut d'établir les faits qui ont produit l'extinction de son obligation, l'arrêt attaqué a retenu :

*« Force est de constater que la société SOC1) reste en défaut de rapporter la prédite preuve, aucune décision de refus du PAP, voire de refus de prêt n'étant versée en cause, les prétendus décisions communales de refus des 18 juillet 2014 et 10 mars 2015 n'étant pas produites au dossier et restant dès lors à l'état d'allégations, la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas pu être autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre.»*

[1] J.et L. Boré, La cassation en matière civile, Dalloz 5e éd. 2015/2016, n°77.31
[2] *ibidem*, n° 77.204

Par cette motivation, la Cour d'appel a motivé sa décision concernant le défaut de réalisation allégué de la première condition suspensive du compromis. Elle a aussi implicitement, mais nécessairement pris position par rapport à l'arrêt de la Cour de cassation française du 16 juillet 1998 invoqué par l'appelante, et qui avait trait à une affaire dans laquelle l'impossibilité de construire les immeubles prévus résultait d'une décision irrévocable de la cour administrative d'appel, ce qui n'était pas le cas en l'espèce (« *aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre ».)*

Etant donné que l'arrêt attaqué comporte une motivation sur la question litigieuse, le premier moyen n'est pas fondé.

**Sur le deuxième moyen de cassation :**

Le deuxième moyen est *« tiré du défaut de base légale ».*

Le défaut de base légale constitue un vice de fond consistant dans le défaut de constatations de fait suffisantes pour vérifier l'application du droit. Il suppose la *« prise en considération des conditions légales d'application de la règle de droit »*[3].

Il doit partant être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit

L'indication de la disposition légale qui aurait été violée est dès lors indispensable pour ce cas d'ouverture. Or, le deuxième moyen ne fait référence à aucune disposition légale.

S'y ajoute que la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel d'avoir *« méconnu les éléments de faits, mais aussi les dispositions règlementaires et la jurisprudence invoqués dans les conclusions d'appel »* et de ne pas avoir *« procédé à une appréciation d'ensemble des éléments de fait et de preuves lui soumis ».*

Le cas d'ouverture indiqué ne correspond pas au grief invoqué.

Le deuxième moyen est irrecevable.

**Sur le troisième moyen de cassation :**

Le troisième moyen de cassation est *« tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 36 de la Constitution et de l'article 1317 du Code civil ».*

[3] i*Ibidem*, n° 78.73

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir omis ou refusé de prendre en considération les dispositions règlementaires du PAG.

L'article 36 de la Constitution dispose que *« le Grand-Duc prend les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des lois. »*

L'article 1317 du Code civil dispose que *« l'acte authentique est celui qui a été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises. »*

Or, le plan d'aménagement général, qui est adopté par le conseil communal, présente certes un caractère règlementaire [4], mais il ne s'agit ni d'un règlement ou arrêté grand-ducal ni d'un acte authentique reçu par un officier public compétent avec les solennités requises.

Les dispositions visées sont étrangères au grief invoqué.

Le troisième moyen est irrecevable.

**Sur le quatrième moyen :**

Le quatrième moyen de cassation est *« tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 95 de la Constitution ».*

Le quatrième moyen fait grief à l'arrêt dont pourvoi d'avoir décidé que *« la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas pu être autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre » , alors que pour apprécier toutes les circonstances et conséquences en fait et en droit, les juges avaient l'obligation de se référer au PAG et de statuer en considération des dispositions règlementaires, ce qu'ils n'ont pas fait. »*

Aux termes de l'article 95 de la Constitution*, « les Cours et tribunaux n'appliquent les arrêtés et règlements généraux et locaux qu'autant qu'ils sont conformes aux lois. »*

La demanderesse en cassation maintient que *« les juges d'appel avaient l'obligation d'analyser le PAG et de vérifier si un « PAP 3.8 » était ou n'était pas conforme ».*

Le grief invoqué ne concerne donc pas un problème de légalité du PAG, mais il a trait aux conclusions que, selon l'avis de la demanderesse en cassation, la Cour d'appel aurait dû tirer des documents invoqués devant lui.

[4] Article 5 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

La disposition visée au moyen est étrangère au grief invoqué.

Le quatrième moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

Sous le couvert d'une violation de l'article 95 de la Constitution, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de preuve contradictoirement débattus devant eux, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Subsidiairement, le quatrième moyen ne saurait être accueilli.

**Sur le cinquième moyen :**

Le cinquième moyen de cassation est *« tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des articles 1176 et 1178 du Code civil ».*

L'article 1176 du Code civil prévoit :

*« 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. »*

L'article 1178 dispose :

*« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »*

Le moyen fait grief aux juges d'appel, qui ont *« pourtant rappelé l'article 1178 du Code civil et la jurisprudence y afférente selon laquelle le débiteur a « l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier les raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées » »,* de ne pas avoir ou d'avoir mal appliqué cette disposition légale. La demanderesse en cassation expose qu'elle aurait justifié les raisons pour lesquelles il était impossible de réaliser un « PAP 3.8 » conforme au PAG, de sorte que les juges d'appel auraient dû, sur base des articles 1176 et 1178 du Code civil, déclarer l'appel principal fondé et décharger la société SOC1) de la condamnation en paiement de la clause pénale prononcée en première instance.

Il ne ressort ni de l'exposé du moyen ni de la discussion, en quoi l'article 1176 du Code civil aurait été violé, respectivement comment il aurait dû être appliqué ou interprété correctement. Le moyen est irrecevable en ce qu'il vise cet article.

La Cour d'appel a décidé que la société SOC1) restait en défaut d'établir les faits qui ont produit l'extinction de son obligation. L'arrêt attaqué a retenu à ce sujet

*« En application du principe général de l'article 1315, alinéa 2, du code civil, il appartient à la société acquéreuse SOC1) qui soutient que le compromis serait devenu caduc, dès lors que les conditions suspensives ne se seraient pas réalisées, c'est-à-dire qu'elle n'aurait obtenu ni autorisation de construire, ni prêt, d'établir les faits qui ont produit l'extinction de son obligation.*

*Force est de constater que la société SOC1) reste en défaut de rapporter la prédite preuve, aucune décision de refus du PAP, voire de refus de prêt n'étant versée en cause, les prétendus décisions communales de refus des 18 juillet 2014 et 10 mars 2015 n'étant pas produites au dossier et restant dès lors à l'état d'allégations, la partie appelante restant également en défaut de prouver que le projet envisagé de construction d'immeubles à 3,8 étages n'aurait pas pu être autorisé dès lors qu'il n'était pas conforme au PAG de la commune d'Echternach, aucune pièce n'étant produite au dossier à ce titre.»*

Il ressort de cette motivation que la Cour d'appel a analysé si la société SOC1), le débiteur de l'obligation, a prouvé que les conditions suspensives ne pouvaient pas se réaliser et qu'elle n'aurait pu obtenir ni autorisation de construire ni prêt.

Sous le couvert d'une violation des articles 1176 et 1178 du Code civil, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de preuve contradictoirement débattus devant eux, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Le cinquième moyen ne saurait être accueilli.

**Conclusion**

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,

Le 1er avocat général,

Marie-Jeanne Kappweiler