N° 50 / 09.
du 14.7.2009.

Numéro 2664 du registre.

Audience publique extraordinaire de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du mardi, quatorze juillet deux mille neuf.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Andrée WANTZ, conseillère à la Cour de cassation,
Nico EDON, premier conseiller à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, conseillère à la Cour d'appel,
John PETRY, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

A.),

demandeur en cassation,

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

e t :

1) B.), et son épouse,

2) C.),

défendeurs en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport oral de la conseillère Léa MOUSEL et sur les conclusions de l'avocat général Jean ENGELS ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 juin 2008, sous le numéro 32602 du rôle, par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié par A.) le 29 septembre 2008 à B.) et son épouse C.) et déposé le 10 octobre 2008 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié par B.) et C.) en date du 27 novembre 2008 et déposé au même greffe le 28 novembre 2008 ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, prononçant la résolution judiciaire du compromis de vente conclu entre les époux B.)-C.) et A.) aux torts de ce dernier, avait condamné l'acquéreur à payer aux vendeurs à titre d'indemnité le montant de la clause pénale ; que sur l'appel de A.), la Cour d'appel confirma la décision entreprise ;

Sur le premier 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,*

première branche :

en ce que la Cour d'appel a raisonné sur base de l'énoncé de simples affirmations, qualifiant sans autre explication la demande de prêt du sieur A.) de demande pro forma, terme d'ailleurs non autrement défini juridiquement,

alors que pour justifier la décision, la motivation doit notamment être précise,

alors qu'en se fondant sur une simple affirmation, les juges de la Cour d'appel ne permettent pas de vérifier sur quels éléments de fait ils se sont basés pour en tirer cette conclusion,

qu'en l'espèce la Cour d'appel a retenu une motivation imprécise, incomplète et fausse,

qu'elle a déduit la solution du litige des prétentions de l'une des parties sans fournir aucune motivation propre, ce qui équivaut à une absence de motifs » ;

Mais attendu que tant l'article 89 de la Constitution que l'article 249 alinéa premier du Code de procédure civile sanctionnent le défaut de motifs qui est un vice de forme ; que l'arrêt est motivé sur le point concerné ;

qu'une motivation incomplète constitue un défaut de base légale qui n'est pas visé par les textes légaux cités au moyen ;

que le moyen, dans sa première branche, ne saurait être accueilli ;

deuxième branche :

« Attendu que la Cour d'appel a encore violé l'article 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile en ce qu'elle n'a pas répondu à des arguments déterminants pour la solution du litige contenus dans l'acte d'appel les conclusions de Monsieur A.),

qu'ainsi la Cour n'a pas répondu aux arguments pourtant clairement exprimés dans l'acte d'appel du 12 juin 2007 page 6, deux derniers alinéas (pièce 3) de Monsieur A.), acte d'appel valant conclusions suivant les articles 584 et 154 du Nouveau code de procédure civile,

que pour s'opposer au reproche de ne pas avoir fait les diligences requises pour assurer l'accomplissement de la condition suspensive le sieur A.) avait soutenu ce qui suit :

<< Que par ailleurs, le fait que le sieur A.) n'ait pas essayé d'obtenir de prêt auprès d'une autre banque à ce moment ne saurait lui être reproché alors qu'il est retenu par la jurisprudence '' que le bénéficiaire de la promesse de vente, sous conditions suspensives d'un prêt, effectue les diligences requises et n'empêche pas l'accomplissement de la condition lorsqu'il présente 'au moins une ' demande d'emprunt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse et restée infructueuse, à défaut de précision du contrat '' (Cour de cassation française III du 8 décembre 1999 bulletin civil III numéro 240)

que de même le fait que Monsieur A.) ait obtenu par la suite un prêt pour l'acquisition d'un autre appartement ne porte pas non plus à conséquence, alors qu'il a encore été décidé qu'en raison de l'effet irrévocable de la condition accomplie, ''le refus d'un prêt n'est pas effacé pour son octroi ultérieur '' (Cour d'appel Paris 15, 25 février 1982 Juris-Data numéro 1981-011425) >> ;

Que la Cour d'appel a même cité ce dernier passage dans son arrêt du 4 juin 2008, mais a omis de motiver pour quelle raison ce principe dégagé par la jurisprudence française ne serait pas d'application en l'espèce ;

Que les arguments avancés par le sieur A.) étaient déterminants pour la solution du litige,

qu'en ne répondant pas à ces arguments la Cour d'appel a violé les articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile,

que l'arrêt doit encourir la cassation de ce chef » ;

Attendu que le moyen exigeant réponse se définit comme l'énonciation par une partie d'un fait, d'un acte ou d'un texte, d'où par un raisonnement juridique, elle prétend déduire le bienfondé d'une demande ou d'une défense ;

que les développements faits dans l'acte d'appel constituent une simple argumentation à laquelle les juges du fond n'étaient pas tenus de répondre en détail ;

que le moyen ne saurait non plus être accueilli dans sa seconde branche ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1178 du Code civil, et ce même article en combinaison avec l'article 1315 du Code civil,*

première branche :

en ce que la Cour a retenu que l'article 1178 imposerait à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser qu'il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et qu'il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires, la Cour d'appel a violé ledit article ainsi que l'article 1315 du Code civil,

alors qu'en ce faisant, la Cour d'appel a opposé un renversement de la charge de la preuve contraire aux termes de l'article 1178 et prohibée par l'article 1315 du Code civil,

qu'en effet selon le libellé du texte de l'article 1178, il appartient aux créanciers de l'obligation de prouver que le débiteur a empêché l'accomplissement de la condition et non comme l'a retenu l'arrêt du 4 juin 2008 au débiteur de l'obligation de prouver qu'il a accompli les diligences requises pour accomplir la condition,

que la doctrine et la jurisprudence de la Cour de cassation française cités dans Jurisclasseur Droit Civil, Contrats et obligations, articles 1175 et 1180 retiennent << qu'il faut que la défaillance de l'événement soit fautive. Ainsi de nombreux auteurs estiment que l'article 1178 étant une application des articles 1382 et 1383 du Code civil, la faute peut être soit une faute intentionnelle soit une simple faute d'imprudence. >> (cf. n° 60 de l'ouvrage, pièce 13),

qu'il appartient << au créancier de prouver la faute du débiteur à moins que celle-ci ne soit présumée par la loi >> (ibidem n° 62, pièce 13),

or, qu'en l'occurrence les parties B.) et C.), s'étant lancées dans des conjectures sur un prétendu comportement de mauvaise foi du sieur A.), mais n'ont pas prouvé concrètement une quelconque faute de celui-ci, d'ailleurs inexistante,

que la Cour d'appel en suivant les parties demanderesses initiales dans ces conjectures et en mettant l'accent sur des preuves que le sieur A.) n'aurait pas rapporté, au lieu d'exiger que les parties B.) et C.) prouvent positivement la faute de Monsieur A.), a violé les articles 1178 et 1315 du Code civil » ;

Attendu que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée ;

que dans la mesure où sa réalisation dépend de la volonté du débiteur, celui-ci est tenu à certaines obligations ;

que les juges d'appel, en adoptant les développements des juges de première instance qui ont dit « que l'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser, que le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et qu'il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires », n'ont pas violé les textes légaux visés au moyen ;

que le moyen, dans sa première branche n'est dès lors pas fondé ;

deuxième branche :

Attendu qu'à supposer que le raisonnement de la Cour d'appel concernant la charge de la preuve n'encoure pas la cassation, l'arrêt du 4 juin 2008 viole encore l'article 1178 du Code civil à un autre titre,

que la Cour d'appel a en effet estimé que le fait pour le sieur A.) d'avoir sollicité un prêt auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois bien réputé sur la place, prêt qu'il s'est cependant vu refuser n'était pas à considérer comme étant une diligence suffisante et a partant prononcé la résolution de la vente aux torts de Monsieur A.),

or que la jurisprudence antérieure retenait qu'<< il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour 28 juin 2000, Pasicrisie 31, page 395),

que de même la jurisprudence française retient que le bénéficiaire de la promesse de vente sous condition suspensive d'un prêt effectue les diligences requises et n'empêche pas la condition lorsqu'il présente << au moins une demande d'emprunt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse et restée infructueuse à défaut de précision du contrat (Cassation française civile III du 08/12/1999, Bulletin civil III n° 240, pièce 15),

que la définition extensive que donnent les juges d'appel des diligences à accomplir par le débiteur ne trouve aucun fondement dans le texte de l'article 1178 et les décisions de justice qui l'appliquent » ;

Attendu que c'est dans le cadre de leur pouvoir souverain d'appréciation que les juges du fond ont pu dire, sur base des éléments de fait fournis, que A.), pour justifier avoir satisfait à son obligation de loyauté, n'avait pas rapporté la preuve qu'il avait accompli les diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis du 20 mai 2005 ;

d'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli dans sa deuxième branche ;

Sur le troisième moyen de cassation, pris en ses deux branches :

tiré *« de la violation de l'article 1134 du Code civil qui prohibe toute dénaturation d'une convention ou d'une pièce versée au procès,*

attendu que l'arrêt du 4 juin 2008 viole cet article en dénaturant à la fois le contrat de vente existant entre parties (première branche du

moyen) et une pièce essentielle du dossier à savoir un courrier de la BCEE du 25 octobre 2006,

première branche :

en ce que Monsieur A.) n'aurait pas rapporté la preuve qu'il a accompli les diligences requises en vue de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis du 20 mai 2005 et que le fait d'avoir sollicité un prêt auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois bien réputé sur la place, prêt qu'il s'est cependant vu refuser, n'a pas été considéré comme étant une diligence suffisante,

alors que la doctrine et la jurisprudence permettent de dégager le principe qu'il est loisible aux parties de fixer elles-mêmes le degré de diligence qu'elles escomptent,

qu'en l'occurrence les stipulations contractuelles entre parties étaient parfaitement claires,

qu'elles exigent que l'acquéreur présente dans un délai de 2 semaines une demande en obtention d'un prêt auprès d'un institut financier et que si ce crédit lui est refusé le compromis est considéré comme nul et non avenu,

qu'exiger d'autres preuves ou diligences de la part de l'acquéreur consiste pour les juges d'appel à ajouter aux stipulations contractuelles, qui tiennent lieu de loi entre parties, des conditions qui n'y étaient pas prévues,

deuxième branche :

attendu que l'arrêt du 4 juin 2008 a encore dénaturé le sens et la portée d'une pièce du dossier à savoir la lettre de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat du 25 octobre 2006 (pièce 10) adressé à Me Cathy ARENDT,

en ce que l'arrêt du 4 juin 2008 a retenu que le courrier de la Banque et Caisse d'Epargne du 25 octobre 2006 stipulant que la banque accepte uniquement des dossiers complets et dûment documentés, n'énerverait pas la conclusion que la demande de prêt de Monsieur A.) aurait été une demande pro forma,

que les termes de la lettre du 25 octobre 2006 contredisent précisément l'existence d'une simple demande de prêt pro forma,

alors que en donnant à la lettre du 25 octobre 2006 un sens conforme à la thèse des vendeurs B.) et C.) et contraire à son sens effectif, la Cour a dénaturé cette pièce et l'arrêt doit être cassé de ce chef » ;

Mais attendu que c'est dans le cadre de leur pouvoir souverain d'appréciation que les juges du fond ont apprécié le degré de diligence du demandeur en cassation ainsi que l'incidence de la lettre de refus de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat ;

d'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli dans aucune de ses branches ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1156 du Code civil,*

Attendu que pour les mêmes motifs de dénaturation de la clause suivante du compromis de vente :

<< Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente.

Les acquéreurs s'engagent à présenter endéans 2 semaines après signature de la présente une copie de l'accord de prêt par un institut financier.

En cas de refus de la banque d'accorder aux acquéreurs le prêt, le présent compromis sera nul et non avenu. >>

le demandeur en cassation fait encore grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 1156 du Code civil aux termes duquel << 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 >>,

que la jurisprudence luxembourgeoise censure également sous ce visa une interprétation dénaturante d'une convention,

que traditionnellement, << l'interprétation des conventions rentre dans l'appréciation des faits et ne saurait, lorsqu'elle est erronée donner ouverture à cassation ; le contrôle de la Cour de cassation n'est appelée à s'exercer qu'au cas où le juge du fait, au lieu d'interpréter un acte obscur, dénature la portée d'une clause absolument claire et précise qui ne comporte pas d'interprétation et substitue ainsi une convention nouvelle à celle conclue par les parties >> (Cass. 5 mai 1905, 7, 139, citée sous l'article 1156, jurisprudence n° 10),

que partant, pour autant que la dénaturation de la convention entre parties ne soit pas proscrite sous le visa de l'article 1134 du Code civil, elle le serait dès lors sous l'article 1156 du même code,

qu'en dénaturant la clause contractuelle dont s'agit, les premiers juges d'appel ont dès lors encore violé l'article 1156 du Code civil » ;

Mais attendu que les juges du fond n'ont pas solutionné le litige en faisant œuvre d'interprétation du compromis de vente ;

que le moyen manque dès lors en fait ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1176 du Code civil qui prévoit 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 >>,

que l'article 1176 prévoit donc clairement des limites dans le temps pour l'accomplissement de la condition contractuelle,

attendu que dans la présente affaire Monsieur A.) s'est vu informer par Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat en date du premier juin 2005 que le prêt sollicité ne lui était pas accordé (pièce 7),

qu'il en a informé l'agence immobilière ayant servie d'intermédiaire pour la vente en date du 7 juin 2005 (pièce 8),

que l'événement prévu au compromis de vente pour rendre celui-ci nul et non avenu était donc accompli au plus tard en date du 7 juin 2005,

qu'à partir de ce moment les parties retrouvaient leur liberté contractuelle et n'étaient plus liées par le compromis,

en ce que l'arrêt tire argument de l'acquisition par le sieur A.) d'un autre immeuble en date du 13 juillet 2005 (pièce 11) et de l'obtention par lui d'un autre prêt postérieurement au 7 juin 2005, pour retenir que sa première demande de prêt n'était d'une demande pro forma et qu'il avait partant empêché l'accomplissement de la condition contractuelle,

alors qu'en ce faisant, la Cour d'appel a en effet recours à un événement postérieur à la défaillance de la condition suspensive et sans

rapport avec le contrat entre Monsieur A.) et les parties B.) et C.) pour justifier son raisonnement,

or, qu'il a été décidé que << Toute demande de prêt faite postérieurement à l'expiration de délai prévu dans un acte passé en vue d'une vente immobilière contenant une condition suspensive ne proroge pas cette condition et le maintien du projet de vente entre parties s'effectue en dehors des conditions de l'acte initial >> (Cass. 3ème civ. 24 mai 1989, Bull. civ. III N° 119, cité dans l'Encyclopédie DALLOZ, Droit Civil, Verbo Condition N° 104 page 11, pièce 16),

que cela vaut certes pour une demande de prêt faite postérieurement à l'expiration du délai prévu dans l'acte de vente pour cette même vente, mais vaut a fortiori pour une demande de prêt déposée et accordée dans le cadre d'une autre (nouvelle) vente, après la défaillance de la condition suspensive prévue dans un premier contrat, comme le cas de Monsieur A.),

et alors qu'en appréciant le comportement du débiteur de l'obligation postérieurement au moment où tant au regard des termes clairs de la convention entre parties qu'au regard des dispositions de l'article 1176, il était évident que la condition d'obtention d'un prêt pour la vente contenue dans le compromis du 20 mai 2005 ne se réaliserait pas, la Cour d'appel dépasse le cadre de l'article 1176 du Code civil et en fait une fausse application » ;

Mais attendu que le débiteur qui s'oblige sous une condition suspensive n'est pas libéré par l'écoulement du délai endéans lequel l'événement devait arriver, dès lors que c'est par son propre fait qu'il a empêché la condition de se réaliser ;

que les juges du fond, en faisant application de l'article 1178 du Code civil n'ont donc pas violé l'article 1176 du même Code ;

que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur l'indemnité de procédure :

Attendu que les défendeurs en cassation n'ayant pas justifié de la condition d'inéquité requise par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

dit non fondée la demande des époux B.) et C.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Pascal PEUVREL, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique extraordinaire par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur John PETRY, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.