N° 20 / 09.
du 26.3.2009.

Numéro 2600 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-six mars 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,
Joséane SCHROEDER, première conseillère à la Cour d'appel,
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

la société anonyme A.), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

1) B.), demeurant à (…),

2) C.), demeurant à (…),

3) D.), demeurant à (…),

4) E.), demeurant à (…),

défendeurs en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport oral de la présidente Marie-Paule ENGEL et sur les conclusions du premier avocat général Jérôme WALLENDORF ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 28 novembre 2007 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation, signifié les 10 mars 2008 et 17 mars 2008 par la société anonyme A.) et déposé le 3 avril 2008 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Attendu que le mémoire en réponse, signifié le 3 avril 2008 par B.), C.), D.) et E.) (les consorts F.) au domicile réel de la société anonyme A.) et non pas à son domicile élu, tel qu'exigé par l'article 16 de la loi modifiée du 15 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, est à écarter ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée la demande des consorts F.) tendant à la résiliation d'un compromis de vente relatif à un immeuble sis à Niederdonven, conclu le 18 mars 2003, fondée leur demande en résiliation d'un compromis de vente relatif à un terrain sis également à Niederdonven, conclu le 9 mai 2003, et avait condamné la société A.) SA au paiement d'une indemnité conventionnelle et avait débouté la société défenderesse de sa demande reconventionnelle ; que sur appels, principal des consorts F.) et incident de la société A.)SA, la Cour d'appel, réformant partiellement le jugement entrepris, prononça la résolution du contrat du 18 mars 2003, condamna la société A..)SA à payer un montant indemnitaire aux consorts F.), rectifia le montant de la condamnation au paiement d'une indemnité prononcée par le tribunal à l'encontre de la société A.) SA et confirma pour le surplus le jugement entrepris ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 1176 et 1178 du Code Civil*

En ce que,

La Cour d'appel, dans son arrêt du 28 novembre 2007, réformant sur ce point un jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de et à

Luxembourg le 9 décembre 2005, a déclaré fondée la demande des consorts F.) tendant à la résolution judiciaire du compromis signé entre parties le 8 mars 2003 et a condamné A.) S.A., au paiement de la somme de 40.000.- EUR du chef de clause pénale. La Cour d'Appel a encore confirmé le jugement rendu par le tribunal le 9 décembre 2005, lequel déclare résolu le compromis de vente du 9 mai 2003.

Alors que,

Lorsqu'une obligation est contractée sous les conditions qu'un évènement arrivera, (art 1176 du Code civil) sans qu'il y ait un temps fixé, cette condition qui ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. L'écoulement d'un laps de temps de moins de 2 ans ne permettait partant pas aux consorts F.) d'admettre que le compromis était devenu caduc et la Cour d'Appel aurait dû les débouter de leur demande en résolution du compromis litigieux du 18 mars 2003.

De même la Cour d'Appel a à tort et pour le même motif, confirmé le jugement de première instance ayant déclaré résolu le compromis de vente du 9 mai 2003. »

Vu les articles 1176 et 1178 du code civil :

Attendu que les parties avaient stipulé dans le compromis de vente du 18 mars 2003 portant sur un immeuble sis à Niederdonven que le compromis n'aurait validité que si le crédit à solliciter par l'acquéreur et devant servir au financement de l'acquisition de l'immeuble était accordé et si l'accord de principe de la part de la commune concernant l'éventuel futur immeuble à réaliser était délivré ; que la validité du compromis de vente du 9 mai 2003 relatif à un autre immeuble sis à Niederanven était soumis à la condition de l'obtention par l'acquéreur d'un crédit devant servir au financement de l'acquisition de l'immeuble ;

Attendu qu'après avoir constaté que les actes du 18 mars 2003 et du 9 mai 2003 n'avaient enfermé la réalisation des conditions suspensives dans aucun délai, la Cour d'appel, en se fondant sur l'article 1175 du code civil, a retenu, pour admettre que ces conditions étaient réputées accomplies et prononcer la résolution des contrats de vente du 18 mars 2003 et du 9 mai 2003 aux torts de la société A.) que les parties avaient entendu que la condition suspensive de l'autorisation de la commune se réalise dans un délai raisonnable et que la société A.) n'avait pas fait les diligences nécessaires pour l'accomplissement des conditions suspensives stipulées dans les deux compromis ;

Qu'en statuant ainsi alors que les conventions des 18 mars 2003 et 9 mai 2003 n'enferment la réalisation des conditions dans aucun temps fixe sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'arrivera pas ainsi qu'en décidant que « lorsque la condition d'un prêt bancaire ou celle

d'une autorisation à délivrer par les autorités publiques ne s'accomplit pas du fait fautif du débiteur, omettant de faire les démarches requises, les conditions suspensives de l'octroi du prêt ou de l'autorisation administrative sont réputées accomplies conformément à l'article 1178 précité » sans constater que celles-ci ne pouvaient plus se réaliser, la Cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Que l'arrêt encourt donc la cassation ;

Par ces motifs :

casse et annule l'arrêt rendu le 28 novembre 2007 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 31410 du rôle ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

condamne les défendeurs en cassation aux frais de l'instance en cassation dont distraction au profit de Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

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