N° 48 / 11.
du 30.6.2011.

Numéro 2871 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, trente juin deux mille onze.

Composition:

Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation, présidente,
Marc KERSCHEN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Camille HOFFMANN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Joséane SCHROEDER, première conseillère à la Cour d'appel,
Christiane RECKINGER, conseillère à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(…), (…), agissant en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse **F.)**, décédée le 27 juin 2008,

demandeur en cassation,

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

e t :

1**) B.),** demeurant à L-(…), (…),

défendeur en cassation,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

2) C.), et son épouse
3) D.), les deux demeurant à L-(…), (…),
4) E.), demeurant à L-(…), (…),

défendeurs en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Léa MOUSEL et sur les conclusions du premier avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 24 juin 2010 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous les numéros 33720, 33991 et 34715 du rôle ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 2 septembre 2010 par A.) à B.), C.), D.) et à E.), déposé le 21 septembre 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 octobre 2010 par B.) à A.), C.), D.) et à E.), déposé le 3 novembre 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vidant les jugements avant-dire droit du 22 avril 2002 et 25 novembre 2004, avait dit non fondées tant la demande en rescision et en annulation que celle en exécution d'un compromis de vente du 11 avril 2002, avait condamné C.), D.), E.) et F.) in solidum à payer à B.) la clause pénale stipulée ; que sur les appels principaux de B.), C.), D.), E.) et de A.), agissant en sa qualité d'attributaire de la totalité de la communauté universelle ayant existé avec son épouse F.), décédée le 27 juin 2008, et sur l'appel incident formé par ce dernier en ordre subsidiaire, la Cour d'appel, par arrêt avant-dire droit du 11 février 2010, déclara recevable l'appel de B.), par arrêt subséquent du 6 juin 2010, déclarant irrecevable l'appel principal de A.) contre le jugement du 18 janvier 2008 et recevant les autres appels, confirma le jugement du 18 janvier 2008 en ce qu'il avait rejeté les demandes en rescision et en annulation, réformant condamna C.) et D.), E.) ainsi que A.) à signer avec B.) l'acte notarié de vente d'un immeuble, au plus tard le trentième jour à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'astreinte, sursit à statuer sur la demande requérant la Cour de dire que l'arrêt vaut acte authentique de vente à défaut de signature de l'acte notarié, dit enfin qu'il n'y avait pas lieu au paiement de la clause pénale ;

Sur le premier moyen de cassation :

« Moyen préalable au fond : défaut de motif

Attendu que l'obligation de motiver est aux termes de la loi une forme substantielle de jugement;

que l'obligation de motiver les jugements touche à l'ordre public ;

que le vice de motivation résulte de la seule lecture de l'arrêt lui-même ;

que la partie requérante se propose de reprendre la motivation de la Cour d'appel afin de mettre en exergue une contradiction interne des motifs flagrante ;

que telle contradiction est sanctionnée par le vice de forme (Civ. 9 février 1961, ibid. II, n°108) ;

Qu'en l'espèce les clauses litigieuses qui ont amené à la condamnation sont celles contenues au compromis de vente du 22 avril 2002 aux termes desquelles :

<< Entrée en jouissance
L'entrée en jouissance est fixée dès la signature de l'acte notarié. En cas de résiliation de la présente par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente

Durée
Nonobstant la pénalité stipulée ci-dessus, le présent compromis deviendra de plein droit caduc 3 mois après la signature et la partie venderesse est autorisée à revendre la propriété sans autre formalité. >>

Que par une interprétation erronée de ces deux clauses combinées, la Cour d'appel en est venue au raisonnement suivant (cf motivation de l'arrêt):

1) le compromis dispose qu'au cas où le contrat est résilié par une partie, l'autre partie sera obligée au paiement d'une indemnité de 10 % du prix de vente. Les parties prévoient donc cette pénalité pour l'hypothèse de la résiliation, et non pour l'hypothèse de l'expiration du délai de trois mois et de la caducité qui survient à l'expiration du délai

2) en signant le compromis, les parties se sont engagées à passer l'acte notarié dans les 3 mois.

3) Au cas où aucune partie ne manifeste sa volonté de passer l'acte en convoquant l'autre partie à la signature de l'acte, le contrat n'a plus d'effet à l'expiration du délai de 3 mois.

4) Si une partie invitée dans les trois mois à signer l'acte notarié, refuse sa signature, elle viole ses obligations contractuelles.

5) Qu'en l'espèce, vu l'invitation de Monsieur B.) à signer l'acte et les parties requérantes refusant, le contrat ne devient pas caduc.

6) Que selon la Cour, le terme résiliation << n'est pas utilisé au sens technique étroit >> mais vise la dissolution du contrat en raison de la violation des obligations contractuelles par une partie.

7) Que les clauses ne peuvent pas être analysées comme clause de dédit qui permet à chaque partie de se retirer du contrat, dans la période des trois mois qui suivent la signature du compromis, à charge de payer à l'autre la pénalité prévue.

8) Les vendeurs qui n'ont pas signé l'acte ont violé leur obligation de passer l'acte notarié, l'acquéreur les y ayant invités dans le délai de trois mois à partir de la signature du compromis.

9) A l'expiration du délai de trois mois, la vente du 22 avril 2002 n'avait donc pas perdu ses effets, mais avait au contraire gardé tous ses effets.

10) Dès lors B.) acquéreur des terrains suivant le compromis du 22 avril 2002, est en droit d'agir en exécution de ce contrat.

Qu'après avoir constaté qu'en l'espèce les parties requérantes avaient violé leur obligation contractuelle en refusant de signer l'acte notarié, et après avoir constaté que par résiliation il fallait entendre la dissolution du contrat en raison de la violation des obligations contractuelles par une partie, la Cour a retenu par contradiction de motifs interne qu'il n'y avait pas résiliation mais qu'au contraire vu l'invitation de Monsieur B.) à signer l'acte et les parties refusant de le faire, le contrat ne devenait pas caduc ;

Que ce raisonnement se contredit en tous points :

Qu'il aurait fallu retenir le raisonnement suivant :

1) Les parties ont violé leur obligation contractuelle de signer le contrat (motivation de la Cour)

2) La résiliation contenue au contrat vise la dissolution du contrat en raison de la violation contractuelle (motivation de la Cour)

3) Le contrat est dissout (motivation ne retenue par la Cour, selon elle le contrat survit)

4) Les parties D.)-C.) sont condamnées à la pénalité stipulée de 10% de la valeur indiquée au contrat (condamnation non retenue par la Cour)

Qu'au lieu d'adopter ce raisonnement, la Cour en a conclu que le contrat survivait et qu'il devait y avoir passation forcée de l'acte notarié sous peine d'astreintes ;

Qu'il y a lieu compte tenu des développements qui précèdent de casser l'arrêt pour vice de forme, violation de l'obligation de motivation et plus spécifiquement contrariété interne des motifs » ;

Attendu que le grief formulé vise la contradiction de motifs valant absence de motifs au sens de l'article 89 de la Constitution ;

Mais attendu que seule une contradiction entre des motifs de fait est susceptible de vicier la décision attaquée ;

Que le moyen, visant une contradiction entre motifs de droit, est dès lors à rejeter ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

Quant à la notion de clause de dédit et de clause pénale

Attendu que la Cour de cassation se réserve la faculté d'intervenir chaque fois qu'aura été dénaturé le sens claire et précis d'un écrit - et en particulier d'un contrat (revue trimestrielle de droit civil 1972, p.249 et ss) ;

Que la Cour de cassation, si elle ne contrôle pas le contenu de la volonté commune des parties au contrat, exerce son contrôle sur la qualification des contrats, c'est-à-dire sur leur rattachement à l'une des catégories nommées (vente-contrat d'entreprise, etc.) (Cour de cass., 24 juin 1986, BuIl. I n°185) ;

Qu'en effet toute erreur de qualification entraîne une fausse application de la disposition législative mise en oeuvre par le juge du fond. (Cass. belge 31 juillet 1862. 387 ; Cass. belge 18 septembre 1962, P. 1963. 80) ;

Qu'il doit en être ainsi lorsqu'une clause d'un contrat essentielle à sa teneur est dénaturée par le juge du fond ;

Mais attendu que les clauses litigieuses sont parfaitement claires et précises ;

<< Entrée en jouissance
L'entrée en jouissance est fixée dès la signature de l'acte notarié. En cas de résiliation de la présente par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente.

Durée
Nonobstant la pénalité stipulée ci-dessus, le présent compromis deviendra de plein droit caduc 3 mois après la signature et la partie venderesse est autorisée à revendre la propriété sans autre formalité. >>

Que la Cour d'appel y a vu une clause pénale alors que le terme de résiliation s'entend de la faculté pour une partie de rompre le contrat ;

Qu'une partie qui ne souhaite plus signer le contrat devant notaire rompt forcément le contrat ;

Que cette faculté est offerte moyennant une indemnité conventionnelle de 10% ;

Que la clause de dédit se définit comme étant la clause qui permet à l'une des parties à la vente de se dédire du contrat moyennant le versement d'une indemnité ;

Que partant, il n'y a pas lieu de lire différemment une clause claire et précise selon laquelle << en cas de résiliation de la présente par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente >> ;

Que dans l'esprit des parties le terme de résiliation est bel et bien un acte de volonté de ne plus poursuivre le contrat ;

Que les parties en cause ne sont pas juristes mais ont entendu donner à chaque partie la faculté de se dédire du contrat ;

Qu'aucune autre interprétation ne serait logique ;

Qu'en effet dire qu'une partie peut résilier le contrat moyennant indemnité se rapproche plus d'une faculté de dénoncer le contrat moyennant indemnité que de dire qu'une partie qui a violé ses obligations doit des indemnités ;

Que le terme de résiliation ne contient en soi aucune notion de faute dans le chef de celui qui l'exerce ;

Qu'admettre le contraire revient à dénaturer les termes clairs et précis d'une clause contenue dans un contrat ;

Qu'admettre le contraire revient à considérer que le contrat contient obligation de passer l'acte devant notaire dans les trois mois alors qu'il n'y a aucune clause de cette teneur dans le prix de vente ;

Qu'il y a encore lieu d'ajouter que le terme << nonobstant >> vient ajouter à l'argumentation alors qu'il faut le lire de la façon suivante :

<< Malgré la faculté de dédit offerte, le contrat sera de plein droit caduc dans les trois mois de la signature >>

Qu'au pire, et suivant le raisonnement de la Cour selon lequel il y aurait une faute dans le chef de la partie requérante, il aurait donc fallu lire, qu'en dépit d'une faute contractuelle moyennant indemnité, le contrat sera caduc de plein droit dans les trois mois de la signature du compromis de vente ;

Qu'il y a lieu compte tenu des développements qui précèdent de casser l'arrêt pour dénaturation du sens clair et précis d'un écrit en l'espèce la lecture combinée des deux clauses suivantes :

<< Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance est fixée dès la signature de l'acte notarié. En cas de résiliation de la présente par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente.

Durée

Nonobstant la pénalité stipulée ci-dessus, le présent compromis deviendra de plein droit caduc 3 mois après la signature et la partie venderesse est autorisée à revendre la propriété sans autre formalité. >>

Qu'il y a encore dénaturation du compromis de vente alors que ce dernier ne contient aucune obligation de passer l'acte devant notaire dans le délai de trois mois » ;

Attendu que le moyen vise la violation de l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que sous le couvert du grief de dénaturation d'un contrat le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'interprétation souveraine des juges du fond des stipulations contractuelles des parties ; que cette interprétation échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Que les juges n'ont dès lors pas violé le texte précité ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la conseillère Léa MOUSEL, en présence de Monsieur Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.