

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

N° 138 / 2025

du 23.10.2025

Numéro CAS-2025-00026 du registre

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq.**

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocat à la Cour,
en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-
ADRESSE2.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de
commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse en cassation,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, 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 Yasmine POOS, avocat à la Cour.

Vu l'arrêt attaqué numéro 98/24-IX-COM rendu le 28 novembre 2024 sous le numéro CAL-2023-00275 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 17 février 2025 par PERSONNE1.) à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « *la société SOCIETE1.)* »), déposé le 18 février 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 10 avril 2025 par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), déposé le 15 avril 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Anita LECUIT.

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, avait dit non fondées les demandes du demandeur en cassation tendant, principalement, à l'exécution forcée du « *contrat de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement* » conclu entre parties (ci-après « *le Contrat* »), subsidiairement, à l'exécution par équivalent du Contrat et au paiement de dommages et intérêts et, plus subsidiairement, à la condamnation de la défenderesse en cassation au paiement d'une certaine somme au titre de la clause pénale.

La Cour d'appel, après avoir requalifié le Contrat en promesse synallagmatique de vente, a confirmé le jugement pour d'autres motifs.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« *Dénaturation des conclusions* »

Tiré de la dénaturation des conclusions, et ainsi de la violation de l'article 54 du nouveau code de procédure civile.

Article 54 du Nouveau Code de Procédure Civile :

<< Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé >>.

En ce que la Cour d'appel a décidé que

L'appel de Monsieur PERSONNE1.) était non fondé ;

Aux motifs qu'

<< Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation >>, pour écarter l'analyse du moyen tiré de l'article 1178 du Code civil.

Alors que

Le moyen développé par Monsieur PERSONNE1.) tiré de l'article 1178 du Code civil a été présenté à titre subsidiaire, à considérer que la condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de Monsieur PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'était pas réalisée.

Ce moyen a fait l'objet d'un sous-titre distinct dans les conclusions de Maître OLIVEIRA du 28 mars 2024, page 19, développé sur cinq pages :

<< 1-Condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de l'Appelant par la Ville de Luxembourg

(...)

c- Condition suspensive réputée réalisée

Subsidiairement et à considérer que la condition suspensive n'était pas réalisée, elle est réputée réalisée.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil : << La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

(...) >>.

A aucun moment, ni explicitement, ni tacitement, le moyen développé n'y est limité à l'hypothèse d'une absence de prorogation de terme de la condition suspensive en cause.

Bien au contraire, les développements font spécifiquement références aux faits s'étant déroulés durant la période de prorogation de la condition suspensive.

Dans une section distincte, consacrée à la durée des conditions suspensives, Monsieur PERSONNE1.) indiquait notamment que si la Cour devait considérer qu'il n'y avait pas eu de prorogation tacite des conditions suspensives, alors il y aurait alors lieu de considérer que SOCIETE1.) a empêché la réalisation de la condition

en temps utile et conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive est réputée accomplie. Cette indication permettait de mettre en avant, dans l'hypothèse d'une absence de prorogation de la condition suspensive, hypothèse spécifique dans laquelle il ne peut pas être question d'une réalisation de la condition suspensive dans le terme initial, que la condition suspensive devait être réputée accomplie au titre de l'article 1178 du Code civil. Cette indication n'impliquait aucune limitation a contrario de la demande tirée de l'article 1178 du Code civil, alors qu'une section distincte est consacré à ce moyen.

Le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil est opérant et appelait une réponse de la part de la Cour d'appel.

Dès lors

La Cour d'appel ne pouvait, sans dénaturer les écritures d'appel de Monsieur PERSONNE1.), retenir que ce dernier avait limité son moyen tiré de l'article 1178 du Code civil à << l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation >>,

qu'en statuant ainsi, en méconnaissent les termes clairs et précis des écritures de Monsieur PERSONNE1.), la Cour d'appel a violé le texte susvisé. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir dénaturé ses conclusions en ayant décidé de ne pas analyser le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil motif pris qu'il avait été limité à l'hypothèse où ils considéreraient que le terme stipulé n'aurait pas fait l'objet d'une prorogation.

La dénaturation d'un écrit est un cas d'ouverture en cassation fondé sur le non-respect des règles de procédure. Elle existe lorsque les juges d'appel ont, sous prétexte de l'interpréter, donné à un écrit un sens qui entre en contradiction évidente avec son contenu. En revanche, quand cet écrit est imprécis et ambigu, les juges ont le devoir de l'interpréter et cette interprétation ne peut être critiquée devant la Cour de cassation.

La censure pour dénaturation constitue une exception à la règle selon laquelle la Cour de cassation est juge en droit, et non en fait. Le grief de dénaturation ne doit être accueilli que de manière restrictive, à savoir dans les seuls cas où le juge du fond a, pour se prononcer, donné à un document une signification contraire à son sens clair et précis.

Selon les conclusions récapitulatives en appel du demandeur en cassation, le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil n'était pas limité à l'hypothèse où les juges d'appel considéreraient que le terme stipulé n'aurait pas fait l'objet d'une prorogation, mais était soutenu de même dans l'hypothèse où les juges d'appel considéreraient, en cas de prorogation du terme, que la condition suspensive de la validation du dossier de candidature du demandeur en cassation par la Ville de Luxembourg n'aurait pas été réalisée.

Ces conclusions ont été décrites, comprises et examinées selon leur sens et hors toute dénaturation par les juges d'appel dès lors qu'ils ont examiné le moyen en retenant, au regard de la première hypothèse,

« Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation. »

et, au regard de la seconde hypothèse,

« La Cour retient en conséquence que la défaillance de la condition suspensive a empêché la convention entre parties de prendre naissance et que le Contrat du 12 juillet 2017 est caduc, sans qu'une faute puisse être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport. ».

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le second moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Défaut de réponse à conclusions

Tirée du défaut de réponse à conclusions, et ainsi de la violation de l'article 109 de la Constitution et de l'article 249 du NCPC.

En ce que la Cour d'appel a décidé que

L'appel de Monsieur PERSONNE1.) était non fondé,

Aux motifs qu'

<< Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation >>, pour écarter l'analyse du moyen tiré de l'article 1178 du code civil.

Alors que :

Le moyen développé par Monsieur PERSONNE1.) tiré de l'article 1178 du Code civil a été présenté à titre subsidiaire, à considérer que la condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de Monsieur PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'était pas réalisée.

Ce moyen a fait l'objet d'un sous-titre distinct dans les conclusions de Maître OLIVEIRA du 28 mars 2024, page 19, développé sur cinq pages (Pièce n°7 de Maître OLIVEIRA) :

<< 1-Condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de l'Appelant par la Ville de Luxembourg

(...)

c- Condition suspensive réputée réalisée

Subsidiairement et à considérer que la condition suspensive n'était pas réalisée, elle est réputée réalisée.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil : "La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement".

(...) >>.

A aucun moment, ni explicitement, ni tacitement, le moyen développé n'y est limité à l'hypothèse d'une absence de prorogation de terme de la condition suspensive en cause.

Bien au contraire, les développements font spécifiquement références aux faits s'étant déroulés durant la période de prorogation de la condition suspensive.

Dans une section distincte, consacrée à la durée des conditions suspensives, Monsieur PERSONNE1.) indiquait notamment que si la Cour devait considérer qu'il n'y avait pas eu de prorogation tacite des conditions suspensives, alors il y aurait alors lieu de considérer que SOCIETE1.) a empêché la réalisation de la condition en temps utile et conformément à l'article 1178 du Code civil, la conditions suspensive est réputée accomplie. Cette indication permettait de mettre en avant, dans l'hypothèse d'une absence de prorogation de la condition suspensive, hypothèse spécifique dans laquelle il ne peut pas être question d'une réalisation de la condition suspensive dans le terme initial, que la condition suspensive devait être réputée accomplie au titre de l'article 1178 du Code civil. Cette indication n'impliquait aucune limitation a contrario de la demande tirée de l'article 1178 du Code civil, alors qu'une section distincte est consacré à ce moyen.

Le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil est opérant et appelait une réponse de la part de la Cour d'appel.

Dès lors

Qu'en s'abstenant de répondre au moyen de l'appelant tiré de l'article 1178 du Code civil, la Cour d'appel est en défaut de réponse à conclusions, qui est une forme du défaut de motif, constituant un vice de forme, partant, l'arrêt attaqué a violé les textes susvisés. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en n'ayant pas répondu à ses conclusions basées sur

l'article 1178 du Code civil, présentées à titre subsidiaire, au cas où la condition suspensive liée à son éligibilité et à la validation de son dossier par la Ville de Luxembourg était considérée comme non réalisée par les juges d'appel.

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.

En retenant, après avoir constaté que le terme avait été prorogé et que la condition suspensive avait défailli,

« La Cour retient en conséquence que la défaillance de la condition suspensive a empêché la convention entre parties de prendre naissance et que le Contrat du 12 juillet 2017 est caduc, sans qu'une faute puisse être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport. »,

les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point considéré.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure de 3.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 3.000 euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence du procureur général d'Etat adjoint Simone FLAMMANG et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

PERSONNE1.)

c/

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

(affaire n° CAS-2025-00026 du registre)

Le pourvoi en cassation, introduit par Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, avocate à la Cour, au nom et pour compte de PERSONNE1.), par un mémoire en cassation signifié le 17 février 2025 à la défenderesse en cassation, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 18 février 2025, est, dans son dispositif, dirigé contre un arrêt n°98/24-IX-COM, rendu le 28 novembre 2024 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, inscrit sous le numéro CAL-2023-00275 du rôle.

L'arrêt entrepris a été signifié le 18 décembre 2024.

Le pourvoi est recevable pour être conforme aux dispositions de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, telle que modifiée.

Un mémoire en réponse a été signifié par Maître Mélanie TRIENBACH, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, en sa qualité de gérante de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, demeurant à Luxembourg, au nom et pour le compte de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., le 10 avril 2025, et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 15 avril 2025.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Faits et rétroactes

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. »), en partenariat avec la Ville de Luxembourg, a développé le projet immobilier « ENSEIGNE1. » sur la base d'une convention signée le 8 mars 2016 qui prévoyait notamment :

- La cession du terrain par bail emphytéotique pour une durée de **75 ans** ;
- La **réservation de six logements** à des personnes éligibles aux aides au logement ;
- Des **critères sociaux d'attribution** pour les lots 6 à 15, incluant familles avec enfants, jeunes couples, familles monoparentales, avec priorité aux résidents ou travailleurs de la Ville de Luxembourg.

Le **12 juillet 2017**, SOCIETE1.) a conclu avec PERSONNE1.) une convention dénommée « **contrat de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement** » portant sur un appartement situé dans le lot 13 (n°13-00-03), sous conditions suspensives, parmi lesquelles figurait notamment la validation du dossier par la Ville de Luxembourg. Il était expressément stipulé que, faute de réalisation des conditions suspensives au plus tard le 31 décembre 2017, le contrat deviendrait **caduc et sans effet**, sans indemnité pour aucune des parties.

Par courrier du **14 décembre 2017**, SOCIETE1.) informa la Ville de Luxembourg que la superficie de certains appartements, dont celui réservé à PERSONNE1.), était trop réduite pour satisfaire aux critères sociaux liés à la composition du ménage. Elle demanda que seuls les critères de résidence et de lieu de travail soient retenus. Par courrier du **20 décembre 2017**, SOCIETE1.) sollicita également une **réduction du nombre de logements réservés** aux bénéficiaires des aides au logement, de six à quatre.

Par courrier du **9 février 2018**, la Ville de Luxembourg valida la **modification des critères d'éligibilité** pour le lot 13, mais **refusa de réduire** le nombre de logements réservés aux personnes éligibles aux aides au logement. Elle proposa de considérer les lots 13-00-03 et 13-02-09 comme répondant aux exigences de surface. SOCIETE1.) informa alors, par courriel du **1^{er} mars 2018**, PERSONNE1.) que l'appartement réservé devait désormais être attribué à une personne éligible aux aides au logement.

Par exploit d'huissier de justice du 30 juin 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître en justice, sollicitant principalement l'**exécution forcée du contrat**, subsidiairement des **dommages et intérêts**, ou à défaut, le paiement de la **clause pénale** prévue au contrat.

Suivant jugement 2023TALCH02/00155 rendu contradictoirement le 3 février 2023 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sous le numéro TAL-2020-05855 du rôle, le tribunal a dit la demande recevable mais non fondée, estimant, entre autres, que la preuve de la validation du dossier de PERSONNE1.) n'était pas rapportée. Le tribunal en a déduit que les **conditions suspensives prévues au contrat étaient défaillies au plus tard le 1^{er} janvier 2018**, rendant le contrat du 12 juillet 2017 **caduc**.

De ce jugement, appel a été relevé par PERSONNE1.) par exploit d'huissier de justice du 27 février 2023.

Suivant arrêt n°98/24-IX-COM, rendu le 28 novembre 2024 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, inscrit sous le numéro CAL-2023-00275 du rôle, la Cour d'appel a reçu l'appel, l'a dit non fondé et a confirmé le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs. Elle a en particulier, requalifié le contrat de réservation du 12 juillet 2017 en promesse synallagmatique de vente, retenu que la date butoir du terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive a été prorogée d'un commun accord des parties jusqu'à ce que la Ville de Luxembourg se prononce sur l'adaptation des critères d'attribution et la validation du dossier de PERSONNE1.), constaté que la preuve de la validation dudit dossier n'était pas rapportée et conclu à la défaillance de cette condition suspensive emportant la caducité du contrat du 12 juillet 2017 signé entre les parties.

Cet arrêt fait l'objet du présent pourvoi.

A titre liminaire et avant toute analyse, il y a lieu de relever que les deux moyens de cassation fondés respectivement sur la dénaturation et le défaut de réponse à conclusions, prennent pour cible un même passage de l'arrêt attaqué, relatif à l'appréciation de la Cour d'appel du moyen tiré de l'article 1178 du Code civil invoqué par l'actuel demandeur en cassation dans ses conclusions d'appel.

Or, bien que les deux moyens de cassation s'appuient sur un même extrait de la motivation de la Cour d'appel, les griefs y formulés sont de nature différente : le premier critique les magistrats d'appel pour avoir indûment restreint la portée et donc méconnu la teneur claire des conclusions d'appel (dénaturation) ; le second leur reproche de n'avoir pas répondu à une prétention clairement formulée dans les conclusions (défaut de réponse à conclusions).

Dès lors que les griefs sont distincts, la soussignée choisit d'analyser chaque moyen séparément.

Sur le premier moyen de cassation

« tiré de la dénaturation des conclusions, et ainsi de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile.

Article 54 du Nouveau Code de procédure civile :

« Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé. »

En ce que la cour d'appel a décidé que

L'appel de Monsieur PERSONNE1.) était non fondé ;

Aux motifs qu'

« Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation », pour écarter l'analyse du moyen tiré de l'article 1178 du Code civil.

Alors que

Le moyen développé par Monsieur PERSONNE1.) tiré de l'article 1178 du Code civil a été présenté à titre subsidiaire, à considérer que la condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de Monsieur PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'était pas réalisée.

Ce moyen a fait l'objet d'un sous-titre distinct dans les conclusions de Maître OLIVEIRA du 28 mars 2024, page 19, développé sur cinq pages :

« 1- Condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de l'Appelant par la Ville de Luxembourg

(...)

c- condition suspensive réputée réalisée

Subsidiairement et à considérer que la condition suspensive n'était pas réalisée, elle est réputée réalisée.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil : « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

(...) ».

A aucun moment, ni explicitement, ni tacitement, le moyen développé n'y est limité à l'hypothèse d'une absence de prorogation de terme de la condition suspensive en cause.

Bien au contraire, les développements font spécifiquement références aux faits s'étant déroulés durant la période de prorogation de la condition suspensive.

Dans une section distincte, consacrée à la durée des conditions suspensives, Monsieur PERSONNE1.) indiquait notamment que si la cour devait considérer qu'il n'y avait pas eu de prorogation tacite des conditions suspensives, il y aurait alors lieu de considérer que SOCIETE1.) a empêché la réalisation de la condition en temps utile et conformément à l'article 1178 du code civil, la condition suspensive est réputée accomplie. Cette indication permettait de mettre en avant, dans l'hypothèse d'une absence de prorogation de la condition suspensive, hypothèse spécifique dans laquelle il ne peut pas être question d'une réalisation de la condition suspensive dans le terme initial, que la condition suspensive devait être réputée accomplie au titre de l'article 1178 du Code civil. Cette indication n'impliquait aucune limitation a contrario de la demande tirée de l'article 1178 du Code civil, alors qu'une section distincte est consacrée à ce moyen.

Le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil est opérant et appelait une réponse de la part de la Cour d'appel.

Dès lors

La Cour d'appel ne pouvait, sans dénaturer les écritures d'appel de Monsieur PERSONNE1.), retenir que ce dernier avait limité son moyen tiré de l'article 1178 du Code civil à « l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation »,

qu'en statuant ainsi, en méconnaissant les termes clairs et précis des écritures de Monsieur PERSONNE1.), la Cour d'appel a violé le texte susvisé.»

Préalablement à tout examen, la soussignée relève, à l'instar du défendeur en cassation, que bien que le premier moyen de cassation soit présenté comme tiré de la dénaturation, son développement s'apparente davantage à une critique de l'absence de prise en compte du moyen d'appel subsidiaire du demandeur en cassation fondé sur l'article 1178 du Code civil.

De l'avis de la soussignée cette discordance, même si elle n'emporte pas *ipso facto* l'irrecevabilité du premier moyen de cassation, est cependant de nature à mettre en exergue la faiblesse intrinsèque du moyen au fond.

A l'appui de son premier moyen, le demandeur en cassation reproche en substance à la Cour d'appel d'avoir dénaturé ses conclusions en considérant que son moyen invoqué à titre subsidiaire en appel, fondé sur l'article 1178 du Code civil, était limité à l'hypothèse d'une absence de prorogation du terme de la condition suspensive. Sur le fondement de ce reproche il soutient que ce moyen d'appel, loin d'être cantonné à l'hypothèse d'une absence de prorogation du terme, avait été présenté de manière autonome, dans une section distincte des conclusions d'appel, et qu'il visait également les faits survenus pendant la période de prorogation.

La soussignée propose dès lors d'examiner si, au regard des termes de l'arrêt attaqué, la Cour d'appel a effectivement méconnu la portée des conclusions de l'appelant au point de les dénaturer ou si, au contraire, elle en a donné une lecture conforme à son pouvoir souverain d'appréciation.

La lecture de l'arrêt entrepris révèle que la Cour d'appel a suivi un raisonnement structuré et complet, articulé en trois temps, dans le cadre duquel elle a successivement, tranché la question de la durée de la condition suspensive (1), précisé la portée du moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil (2), et finalement examiné la réalisation de la condition suspensive et la question de la faute (3) :

1.) Tout d'abord la Cour d'appel a commencé par se prononcer sur la question de la durée de la condition suspensive, c'est-à-dire du terme applicable à cette condition. Elle a retenu que celui-ci a été prorogé d'un commun accord entre les parties, jusqu'à la décision de la Ville de Luxembourg :

« La Cour retient dès lors, conformément à la position soutenue par l'appelant, que la date butoir du terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive a été prorogée de l'accord des parties jusqu'à ce que la Ville de Luxembourg se prononce sur l'adaptation des critères d'attribution des logements visés, dont le lot n°13-00-03, tout comme sur la validation du dossier de PERSONNE1.). »¹

En reconnaissant la prorogation du terme, la Cour a inévitablement écarté l'hypothèse selon laquelle la condition aurait dû être réalisée dans le délai initial. Puis, à la lumière de cette prorogation, elle a examiné la pertinence du moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil évoqué aux conclusions récapitulatives d'appel du demandeur en cassation sous l'intitulé « 1. Durée des conditions suspensives », page 17 *in fine*.

2.) Poursuivant son raisonnement à partir de la logique de la prorogation du terme précédemment retenu et en réponse aux conclusions récapitulatives produites en appel par l'actuel demandeur en cassation, sous l'intitulé « 1. Durée des conditions suspensives », page

¹ Arrêt entrepris, page 16 *in fine*

17 *in fine*, où le moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil avait été présenté dans la seule hypothèse où la prorogation du terme ne serait pas retenue, la Cour d'appel a considéré :

*« Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation. »*²

Ce passage, -objet du moyen de cassation sous analyse- ne traduit, de l'avis de la soussignée, pas un rejet global du moyen tiré de l'article 1178 du Code civil présenté à la page 19 des conclusions récapitulatives d'appel du demandeur en cassation, mais vise exclusivement la branche du raisonnement conditionnée par l'absence de prorogation. La Cour d'appel, ayant expressément retenu que le terme avait été prorogé, a écarté cette hypothèse comme inopérante.

Le vocable « [...] en conséquence [...] » employé par les magistrats d'appel pour introduire le passage de la motivation sous critique, souligne d'ailleurs clairement que le paragraphe litigieux est censé exprimer la déduction logique d'un constat précédent.

Il faut en déduire que la Cour d'appel ne se prononce, à ce stade, pas encore sur l'application éventuelle de l'article 1178 du Code civil dans le cadre du terme prorogé. Cette question est abordée dans la suite de son raisonnement, lorsqu'elle examine la réalisation de la condition suspensive et la question d'une éventuelle faute imputable à SOCIETE1.).

3.) Dans un troisième temps, la Cour examine la réalisation de la condition suspensive dans le cadre du terme prorogé. Elle y constate que la validation du dossier de PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'est pas rapportée.

De ce constat la Cour d'appel a conclu :

*« [...] le contrat du 12 juillet 2017 est caduc, sans qu'une faute puisse être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport. »*³

Ce passage constitue une réponse implicite mais nécessaire au moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil dans le cadre du terme prorogé. En effet, en écartant toute faute, la Cour exclut tacitement mais de manière inéluctable, toute application de l'article 1178 du Code civil, qui suppose une entrave fautive à la réalisation de la condition.

Il s'ensuit que les magistrats d'appel n'ont pas dénaturé les conclusions, mais ont procédé à une interprétation cohérente et complète de la portée desdites conclusions, conformément à leur pouvoir souverain d'appréciation.

Le premier moyen de cassation n'est pas fondé.

² Arrêt entrepris, page 17, deuxième paragraphe

³ Arrêt entrepris, page 17 *in fine*

Sur le deuxième moyen de cassation

« Tiré du défaut de réponse à conclusion, et ainsi de la violation de l'article 109 de la Constitution et de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile.

En ce que la cour d'appel a décidé que

L'appel de Monsieur PERSONNE1.) était non fondé ;

Aux motifs qu'

« Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation », pour écarter l'analyse du moyen tiré de l'article 1178 du Code civil.

Alors que

Le moyen développé par Monsieur PERSONNE1.) tiré de l'article 1178 du Code civil a été présenté à titre subsidiaire, à considérer que la condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de Monsieur PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'était pas réalisée.

Ce moyen a fait l'objet d'un sous-titre distinct dans les conclusions de Maître OLIVEIRA du 28 mars 2024, page 19, développé sur cinq pages :

« 1- Condition suspensive liée à l'éligibilité et à la validation du dossier de l'Appelant par la Ville de Luxembourg

(...)

c- condition suspensive réputée réalisée

Subsidiairement et à considérer que la condition suspensive n'était pas réalisée, elle est réputée réalisée.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil : « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

(...) ».

A aucun moment, ni explicitement, ni tacitement, le moyen développé n'y est limité à l'hypothèse d'une absence de prorogation de terme de la condition suspensive en cause.

Bien au contraire, les développements font spécifiquement références aux faits s'étant déroulés durant la période de prorogation de la condition suspensive.

Dans une section distincte, consacrée à la durée des conditions suspensives, Monsieur PERSONNE1.) indiquait notamment que si la cour devait considérer qu'il n'y avait pas eu de

prorogation tacite des conditions suspensives, il y aurait alors lieu de considérer que SOCIETE1.) a empêché la réalisation de la condition en temps utile et conformément à l'article 1178 du code civil, la condition suspensive est réputée accomplie. Cette indication permettait de mettre en avant, dans l'hypothèse d'une absence de prorogation de la condition suspensive, hypothèse spécifique dans laquelle il ne peut pas être question d'une réalisation de la condition suspensive dans le terme initial, que la condition suspensive devait être réputée accomplie au titre de l'article 1178 du Code civil. Cette indication n'impliquait aucune limitation a contrario de la demande tirée de l'article 1178 du Code civil, alors qu'une section distincte est consacrée à ce moyen.

Le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil est opérant et appelait une réponse de la part de la Cour d'appel.

Dès lors

Qu'en s'abstenant de répondre au moyen de l'appelant tiré de l'article 1178 du Code civil, la cour d'appel est en défaut de réponse à conclusions, qui est une forme du défaut de motif, constituant un vice de forme, partant, l'arrêt attaqué a violé les textes susvisés.

Au soutien de son deuxième moyen, le demandeur en cassation fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir pas répondu à son moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil, présenté à titre subsidiaire dans ses conclusions d'appel. Il soutient que cette omission constituerait un défaut de réponse à conclusions, partant, un vice de forme.

Il est rappelé que le défaut de réponse à conclusions est une des formes du défaut de motifs. En raison de la nature de vice de forme que revêtent le défaut de motifs et le défaut de réponse à conclusions, le juge a satisfait à la loi dès que la décision comporte un motif ou une réponse à conclusions, si incomplets, inopérants ou implicites soient-ils.⁴

En l'espèce, la Cour d'appel a bien répondu, au moins implicitement, au moyen invoqué.

Il convient de citer les passages substantiels de l'arrêt, qui révèlent une analyse juridique articulée en trois temps, par les considérations suivantes :

« La Cour retient dès lors, conformément à la position soutenue par l'appelant, que la date butoir du terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive a été prorogée de l'accord des parties jusqu'à ce que la Ville de Luxembourg se prononce sur l'adaptation des critères d'attribution des logements visés, dont le lot n° 13-00-03, tout comme sur la validation du dossier de PERSONNE1.).

Il n'y a en conséquence pas lieu d'analyser plus en avant les développements de l'appelant en rapport avec l'article 1178 du Code civil, présentés dans l'hypothèse où la Cour considérerait que le terme stipulé n'a pas fait l'objet d'une prorogation.

La Cour constate ensuite que la preuve de la validation du dossier de candidature de PERSONNE1.) par la Ville de Luxembourg n'est pas rapportée.

⁴ Voir p.ex. Cass. 6 janvier 2011, n°2810 du registre (premier moyen de cassation)

[...]

Dès lors, comme le dossier de candidature de PERSONNE1.) n'a pas été validé par la Ville de Luxembourg, qui a considéré que le lot n° 13-00-03 devait être attribué à un bénéficiaire des aides au logement, critère que l'appelant ne remplissait pas, il y a lieu de retenir que la condition suspensive y relative a défailli.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient caduc. La défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

*La Cour retient en conséquence que la défaillance de la condition suspensive a empêché la convention entre parties de prendre naissance et que le contrat du 12 juillet 2017 est caduc, **sans qu'une faute puisse être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport.** »⁵*

Concernant l'interprétation et l'analyse du raisonnement suivi par la Cour d'appel, la soussignée renvoie à ses développements déjà exposés sous le premier moyen de cassation.

Lesdits développements (sous le point 3) tendent en effet à démontrer que la Cour d'appel a, selon son raisonnement relativement à la réalisation de la condition suspensive dans le cadre du terme prorogé,

- constaté en premier lieu l'absence de validation du dossier de candidature de PERSONNE1.), et
- écarté ensuite toute faute imputable à SOCIETE1.) dans cette absence de validation du dossier, -condition *sine qua non* de l'application de l'article 1178 du Code civil-

Les magistrats d'appel, en affirmant qu'« *aucune faute ne peut être imputée à SOCIETE1.) sous ce rapport* », ont dès lors répondu de manière implicite mais suffisante au moyen fondé sur l'article 1178 du Code civil, y compris dans le cadre du terme prorogé.

Il s'ensuit que l'arrêt entrepris respecte son obligation de motivation, en sorte que les critiques fondées sur l'irrégularité formelle de la décision entreprise ne sont pas justifiées.

Le second moyen de cassation n'est pas fondé.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat
Avocat général

Anita Lecuit

⁵ Arrêt entrepris, page 16 *in fine* à page 18 ; mise en exergue du passage final par la soussignée