

**N° 22 / 16.
du 25.2.2016.**

Numéro 3601 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-cinq février deux mille seize.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Elisabeth WEYRICH, conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société SOC1), société en commandite par actions sous la forme d'une SICAV-Fonds d'Investissement spécialisé, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son associé gérant, **la société anonyme SOC2),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, anciennement la société à responsabilité limitée SOC3), établie et ayant son siège social à (...),

demanderesse en cassation,

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

et:

la société civile immobilière Soc4), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le no (...), représentée par ses associés, Madame A), demeurant à (...), et Messieurs B), demeurant à (...), et C), demeurant à (...),

défenderesse en cassation,

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

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 11 novembre 2014 sous les numéros 159.390 et 159.589 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 4 juin 2015 par la société en commandite par actions (SOC1), à la société civile immobilière (SOC4), déposé au greffe de la Cour le 18 juin 2015 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 juillet 2015 par la société civile immobilière (SOC4) à la société en commandite par actions (SOC1), déposé au greffe de la Cour le 24 juillet 2015 ;

Sur le rapport du conseiller Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du premier avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que suite à la résolution d'une vente immobilière prononcée par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 12 décembre 2012, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, saisi par la société vendeuse (SOC1) d'une demande en paiement d'une indemnité d'occupation dirigée contre de la société acquéreuse (SOC4), avait déclaré cette demande non fondée pour la période antérieure au 8 octobre 2013, date depuis laquelle le jugement ayant prononcé la résolution de la vente est coulé en force de chose jugée, et fondée en principe pour la période postérieure à cette date ; que sur appels des deux sociétés, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, dit la demande non fondée pour la période antérieure à la date du prononcé du jugement du 12 décembre 2012 et fondée pour la période postérieure à cette date.

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon d'un refus d'application, sinon d'une mauvaise application, sinon d'une mauvaise interprétation de sinon du refus d'application de l'article 544 du Code civil aux termes duquel la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses et de l'article 1183 du Code civil aux termes duquel la condition résolutoire est celle qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé et qui oblige le créancier à restituer ce qu'il a reçu,

en ce que les juges d'appel, dans leur jugement du 11 novembre 2014, ont décidé que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation dans le cas

d'une résolution d'une vente immobilière est fondée sur l'enrichissement sans cause, sans rechercher si cette demande ne pouvait se fonder sur d'autres dispositions du Code civil » ;

Attendu qu'en approuvant le juge de première instance en ce qu'il avait retenu « *qu'une occupation sans droit ni titre suite à la résolution judiciaire avec effet rétroactif d'un contrat peut donner lieu à indemnisation, alors que ce préjudice est distinct de la restitution en nature des prestations que les parties ont reçues en exécution du contrat judiciairement résolu* », en écartant ainsi l'application des dispositions visées au moyen et en tranchant le litige sur la base invoquée de l'enrichissement sans cause, les juges d'appel ont fait une application correcte de la loi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon d'un refus d'application, sinon d'une mauvaise application, sinon d'une mauvaise interprétation de sinon du refus d'application sinon de la mauvaise application des articles 1371, 1375 du Code civil et de la construction jurisprudentielle appelée << enrichissement sans cause >>, en ce que les juges d'appel, dans leur jugement du 11 novembre 2014, ont décidé que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation en cas de résolution d'une vente immobilière n'est pas fondée sur base de l'enrichissement sans cause au motif que l'appauvri a commis une faute, sans rechercher si la faute commise a revêtu un caractère de gravité suffisant pour la faire qualifier de faute grave » ;

Attendu qu'en décidant « *à l'instar du juge de première instance, que les fautes commises par SOCI) lors de la conclusion du contrat de vente sont à l'origine de son appauvrissement et la privent partant de l'action de in rem verso* », renvoyant ainsi à la motivation du jugement de première instance suivant laquelle « (...) *Il s'ensuit que ces faits retenus à charge de la société SOCI) constituent de sa part des fautes graves. Elles sont en relation causale avec son appauvrissement en raison de l'occupation des lieux par la société défenderesse.* », les juges d'appel ont retenu des fautes graves dans le chef de la demanderesse en cassation ;

Que le moyen manque en fait ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation, dont distraction au profit de Maître Robert LOOS, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.