

**N° 31 / 16.
du 17.3.2016.**

Numéro 3623 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix-sept mars deux mille seize.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Jean-Claude WIWINIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Jean ENGELS, conseiller à la Cour d'appel,
Simone FLAMMANG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société à responsabilité limitée SOC1), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Jean-Philippe LAHORGUE, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

X, (...), demeurant à (...),

défenderesse en cassation,

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

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 3 juin 2015 sous le numéro 41630 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 28 juillet 2015 par la société à responsabilité limitée SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le 31 juillet 2015 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 24 septembre 2015 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 28 septembre 2015 ;

Sur le rapport du conseiller Irène FOLSCHEID et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait résilié le compromis de vente conclu entre X et la société à responsabilité limitée SOC1) aux torts exclusifs de cette dernière pour ne pas avoir demandé et obtenu un prêt endéans le délai stipulé au compromis et l'avait condamnée à payer à X le montant prévu par la clause pénale convenue entre parties ; que la Cour d'appel a confirmé le jugement ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que la défenderesse en cassation conclut à l'irrecevabilité du pourvoi sur base de l'article 153, paragraphe 4, du Nouveau code de procédure civile qui dispose que tout acte d'huissier doit, à peine de nullité, indiquer, entre autres, le domicile du destinataire, soutenant que le mémoire en cassation renseigne un domicile inexact de la partie défenderesse en cassation ;

Mais attendu que l'exploit de signification du mémoire en cassation indique l'adresse actuelle, correcte, de la défenderesse en cassation, l'erreur matérielle contenue dans le mémoire en cassation, où figure l'ancienne adresse renseignée dans l'arrêt attaqué, n'ayant pas d'incidence sur la régularité de l'exploit de signification au regard de la disposition légale invoquée à l'appui du moyen d'irrecevabilité ;

Attendu que la défenderesse en cassation conclut encore à l'irrecevabilité du pourvoi au motif que le demanderesse en cassation n'aurait pas établi que le mémoire en cassation a été enregistré conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Attendu qu'il résulte de l'original de l'exploit de signification que la demanderesse en cassation s'est conformée à la loi en matière d'enregistrement ;

Que le pourvoi en cassation, par ailleurs interjeté dans les formes et délai de la loi, est partant recevable ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1134 du Code civil, défaut de base légale.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir estimé que << le dernier alinéa de la clause suspensive prévoit également expressément et contrairement à ce qu'a pu soutenir l'appelante, que si la partie acquéreuse ne présente pas l'une des prédites lettres (acceptation ou refus de crédit) ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu pour la clause pénale devra être versé à la partie venderesse >> pour en conclure que << c'est partant à juste titre que les juges de première instance ont pu admettre qu'une date butoir pour présenter l'acceptation ou le refus de la banque pour accorder un prêt a été prévue dans le compromis de vente >>

Alors que l'article 1134 du Nouveau code de procédure civile impose que les conventions faites entre parties tiennent lieu de loi entre elles.

Que si le juge est souverain pour interpréter les clauses d'un contrat ou les dispositions légales lorsqu'elles sont rédigées de telle manière qu'on peut leur donner plusieurs sens incompatibles entre elles, il lui est cependant proscrit de modifier, sous prétexte de l'interpréter, le sens clair et précis d'une clause d'un contrat ou d'une disposition légale.

Que de ce fait, la Cour de cassation devra chercher premièrement si la lettre de l'acte est aussi claire que prétendu et, dans l'affirmative, en second lieu, si le juge du fond l'a, sous couvert d'interprétation, altéré au point de le dénaturer.

Qu'il ressort clairement du compromis de vente du 7 novembre 2012 (Cf Pièce N° 2 - compromis de vente du 7 novembre 2012) que le dernier alinéa ne prévoit aucune date butoir pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus du prêt.

Qu'il est parfaitement inexact d'affirmer que le compromis du 7 novembre 2012 prévoit << expressément >> une date butoir pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus de la banque.

Que le seul délai indiqué et ayant force impérative à la convention est de permettre à ladite convention de sortir ces effets en cas d'acceptation par la banque du prêt sollicité endéans le délai de 3 semaines.

Que telle est la volonté des parties, telles que matérialisées dans le compromis du 7 novembre 2012.

Qu'aucune sanction en résolution de la vente ne peut être opposée à SOCI) à ses torts exclusifs pour ne pas avoir présenté la lettre de refus de la banque endéans un délai de 3 semaines ; étant donné que la convention en cause (ie le

compromis de vente du 7 novembre 2012) ne prévoit ni délai, ni sanction en cas de non présentation de ladite lettre de refus endéans un délai déterminé (ie de 3 semaines).

Qu'en statuant comme elle l'a fait, en affirmant que << le dernier alinéa de la clause suspensive prévoit également expressément et contrairement à ce qu'a pu soutenir l'appelante, que si la partie acquéreuse ne présente pas l'une des prédites lettres (acceptation ou refus de crédit) ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu pour la clause pénale devra être versé à la partie venderesse >> pour en conclure que << c'est partant à juste titre que les juges de première instance ont pu admettre qu'une date butoir pour présenter l'acceptation ou le refus de la banque pour accorder un prêt a été prévue dans le compromis de vente >>, alors qu'aucun délai ne venait expressément enfermer l'obligation pour SOCI) de présenter la lettre de refus à la banque et qu'aucune sanction - en cas de non-présentation de la lettre dans ledit délai de 3 semaines - ne pouvait légalement être prononcé sans violer la volonté convenue par les parties, la Cour d'appel a par dénaturation des clause précises de ladite convention violé le texte susvisé.

D'où qu'il suit que l'arrêt encourt la cassation. »

Attendu que sous le couvert d'une violation de l'article 1134 du Code civil la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel une dénaturation des clauses du contrat ;

Attendu que l'interprétation des conventions conclues entre parties relève du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Que le moyen ne saurait dès lors être accueilli ;

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais non compris dans les dépens exposés par elle en instance de cassation ; qu'il convient de lui allouer la somme de 2.000 euros ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à X une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation, dont 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 par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Simone FLAMMANG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.