

**N° 40 / 2017  
du 4.5.2017.**

**Numéro 3796 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, quatre mai deux mille dix-sept.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Rita BIEL, conseiller à la Cour d'appel,  
Jeanne GUILLAUME, premier avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**X**, demeurant à (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Steve HELMINGER**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**la société anonyme SOC1**), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Georges PIERRET**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

## LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 mai 2016 sous le numéro 39526 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 12 juillet 2016 par X à la société anonyme SOC1), déposé au greffe de la Cour le 15 juillet 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 1<sup>er</sup> septembre 2016 par la société anonyme SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le 6 septembre 2016 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du premier avocat général John PETRY ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré non fondée la demande de la SOC1) en résolution d'un bail emphytéotique et d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement conclu avec X, basée sur la circonstance qu'en violation d'une clause du contrat, celle-ci n'y avait pas fixé son habitation principale ; que la Cour d'appel, réformant le jugement entrepris, a fait droit à la demande ;

### **Sur l'unique moyen de cassation, pris en ses deux branches :**

tiré « *de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil alinéa 1<sup>er</sup> et alinéa 3 qui prévoit que :*

*<< Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*(...)*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi >>.*

*En ce que l'arrêt attaqué a déclaré résolu le contrat de vente immobilière et résilié le contrat de bail emphytéotique portant sur un appartement dans la résidence ZEPHYR,18, allée du Carmel à Luxembourg conclu entre la SOC1) S.A. et X suivant acte notarié dressé le 25 octobre 2000, aux torts exclusifs de X,*

*au motif que l'expression << occuper lui-même >> énoncée à l'article 13 du contrat de bail emphytéotique et de vente en état futur d'achèvement du 25 octobre 2000 serait à interpréter en ce sens que l'appartement objet du contrat de vente et du bail emphytéotique doit réellement servir de logement à l'acquéreur,*

*alors qu'en décidant ainsi, la Cour d'appel a, sans le viser expressément, méconnu l'article 1134 du Code civil qui érige les conventions légalement formées, en l'espèce le contrat de bail emphytéotique et de vente en état futur d'achèvement du 25 octobre 2000, comme loi à ceux qui les ont faites, en appliquant erronément une clause, ce qui a eu pour résultat une dénaturation des obligations résultant dudit contrat.*

*De sorte que*

**première branche**, *le juge du fond a violé l'article 1134 du Code civil en ne respectant pas le texte qui vaut loi entre les parties ;*

**seconde branche**, *le juge du fond, tout en visant un acte clair et obligatoire entre les parties, a néanmoins attribué un sens qui n'est pas celui de l'acte visé.*

*Cette dénaturation a eu une influence immédiate sur le litige alors que l'effet obligatoire des conventions n'a pas été respecté. Le juge du fond a manifestement violé l'article 1134 alinéa 3 du Code civil en appliquant de manière erronée les dispositions contractuelles litigieuses. » ;*

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

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

Qu'il en suit que le moyen, pris en ses deux branches, ne saurait être accueilli ;

#### **Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :**

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande est à rejeter ;

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 sollicitée de 2.000 euros ;

#### **Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Madame Jeanne GUILLAUME, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.