

N° 171 / 2020
du 17.12.2020
Numéro CAS-2020-00012 du registre

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

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,
Sandra KERSCH, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

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

et:

1) B), et son épouse

2) C), les deux demeurant à (...),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Christelle BEFANA, avocat à la Cour, en l'étude de
laquelle domicile est élu.

Vu l'arrêt attaqué, numéro 172/18, rendu le 21 novembre 2018 sous le
numéro CAL-2018-00082 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 13 janvier 2020 par A) à B) et à C),
déposé le 13 janvier 2020 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 12 mars 2020 par B) et C) à A), déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions de l'avocat général Monique SCHMITZ ;

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir dit que le droit de propriété sur un appartement était passé du vendeur A) aux acquéreurs B) et C), avait condamné A) à passer acte devant notaire et que faute par ce dernier de ce faire, dit que le jugement tiendrait lieu d'acte authentique. La Cour d'appel, après avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait dit que le compromis de vente avait été valablement formé et constaté qu'A) avait entretemps vendu l'appartement à des tiers, a condamné le vendeur à payer aux acquéreurs le montant fixé au titre de la clause pénale insérée dans le compromis de vente et des dommages-intérêts du chef du préjudice moral subi par les acquéreurs.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 combinés du Nouveau Code de Procédure civile pour absence de motivation,

il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit l'appel non fondé, d'avoir confirmé le jugement du 21 novembre 2018 en ce qu'il a dit que le compromis de vente entre parties était valablement formé, d'avoir rejeté l'offre de preuve formulée par A) en appel, d'avoir dit la demande en indemnisation d'B) et de C) formulée suite à la non-exécution du compromis recevable, de l'avoir dit partiellement fondée, d'avoir condamné A) à payer à B) et à C) le montant de 74.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué, d'avoir condamné A) à payer à B) et C) le montant de 2000.- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué jusqu'à solde, d'avoir débouté A) de sa demande formulée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, d'avoir condamné A) à payer à B) et C) le montant de 1.500.-euros chacun sur base de l'article 240 du NCPC, et d'avoir condamné A) aux frais et dépens de l'instance,

en ce que dans l'arrêt attaqué, la Cour d'appel déclare << c'est par une motivation pertinente et exacte en droit que la Cour fait sienne , que les juges de première instance ont retenu que le contrat s'était valablement formé entre parties, A) ayant apposé sa signature sur le compromis de vente matérialisant l'accord entre parties sur la chose et sur le prix, et qu'ils ont rejeté l'offre de preuve par témoins réitérée en appel >>, mais omet de prendre position sur le moyen de l'actuel demandeur en cassation selon lequel le contrat n'avait pas été valablement formé car son consentement n'avait pas été valablement extériorisé, le compromis ayant été certes signé de sa part et remis à son agent immobilier, lequel cependant tôt le lendemain matin avait reçu l'instruction de la part de l'actuel demandeur en

cassation de ne pas le continuer aux candidats acquéreurs, l'agent immobilier étant ensuite passé outre cette instruction après en avoir délibéré en interne, les candidats acquéreurs ayant de plus eu connaissance au moment de recevoir le compromis signé de l'actuel demandeur en cassation de l'opposition de ce dernier à ce qu'il leur soit continué, ledit moyen ayant été avancé dans l'acte d'appel, puis page 2 des conclusions de l'actuel demandeur en cassation du 11 mai 2018, et auparavant déjà en première instance, première page à chaque fois de ses conclusions du 27 septembre 2017 et de celles du 30 mai 2017,

alors que suivant l'article 89 de la Constitution, des articles 249 et 587 combinés du Nouveau Code de Procédure civile les arrêts de la Cour d'appel doivent être motivés, ce qui signifie que la Cour d'appel doit motiver sa décision par rapport au moyens invoqués par les plaideurs dans leurs conclusions en prenant position sur ces moyens, et que la Cour d'appel, omettant de prendre position sur le moyen indiqué ci-dessus, expressément invoqué par l'actuel demandeur en cassation, a violé les susdits textes. ».

Réponse de la Cour

Le défaut de réponse à conclusions constitue une forme du défaut de motifs, qui est un vice de forme.

Une décision est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

En adoptant la motivation du jugement attaqué en ce qui concerne le caractère ferme et définitif de la vente intervenue entre parties et en approuvant le tribunal en ce qu'il avait rejeté l'offre de preuve par témoins aux fins d'établir les faits développés au moyen, réitérée en instance d'appel, les juges d'appel ont répondu aux conclusions du demandeur en cassation.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le deuxième, *« tiré de la violation des articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583, et 1584, alinéa 3, du Code civil,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit l'appel non fondé, d'avoir confirmé le jugement du 21 novembre 2018 en ce qu'il a dit que le compromis de vente entre parties était valablement formé, d'avoir rejeté l'offre de preuve formulée par A) en appel, d'avoir dit la demande en indemnisation d'B) et de C) formulée suite à la non-

exécution du compromis recevable, de l'avoir dite partiellement fondée, d'avoir condamné A) à payer à B) et à C) le montant de 74.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué, d'avoir condamné A) à payer à B) et C) le montant de 2000.- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué jusqu'à solde, d'avoir débouté A) de sa demande formulée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, d'avoir condamné A) à payer à B) et C) le montant de 1.500.-euros chacun sur base de l'article 240 du NCPC, et d'avoir condamné A) aux frais et dépens de l'instance,

en ce que dans l'arrêt attaqué, la Cour d'appel déclare << c'est par une motivation pertinente et exacte en droit que la Cour fait sienne, que les juges de première instance ont retenu que le contrat s'était valablement formé entre parties, A) ayant apposé sa signature sur le compromis de vente matérialisant l'accord entre parties sur la chose et sur le prix, et qu'ils ont rejeté l'offre de preuve par témoins réitérée en appel >>, mais omet de vérifier si la volonté de A) avait été valablement extériorisée vis-à-vis d'B) et de C) et réceptionnée par ces derniers et rejette l'offre de preuve formulée par l'actuel demandeur en cassation tendant à établir qu'ayant signé l'après-midi du 4 octobre 2016, il était retourné le lendemain matin très tôt à l'agence immobilière chargée par lui, demandant à cette dernière de faire abstraction de sa signature tard l'après-midi la veille et de ne pas transmettre le compromis aux époux B)-C), et qu'en dépit de cette instruction, l'agence immobilière, après en avoir discuté en interne et en avoir informé les époux B)-C), y est passée outre et a continué le compromis à ces derniers le 7 octobre 2016,

alors que suivant les dispositions indiquées au moyen, un contrat de vente ne se forme que si la volonté des parties s'est rencontrée, ce qui suppose que la déclaration de volonté de vendre de la partie venderesse ait été réceptionnée par les acquéreurs sans que cette déclaration ait, dans l'intervalle, été révoquée par la partie venderesse et que la Cour d'appel, en rejetant, par référence à la motivation des premiers juges, pour n'être ni pertinente ni concluante, l'offre de preuve de l'actuel demandeur en cassation, a violé les articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583, 1584, alinéa 3, du code civil. ».

et

le troisième, *« tiré du défaut de base légale au regard des articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583 et 1584, alinéa 3, du code civil,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit l'appel non fondé, d'avoir confirmé le jugement du 21 novembre 2018 en ce qu'il a dit que le compromis de vente entre parties était valablement formé, d'avoir rejeté l'offre de preuve formulée par A) en appel, d'avoir dit la demande en indemnisation d'B) et de C) formulée suite à la non-exécution du compromis recevable, de l'avoir dite partiellement fondée, d'avoir condamné A) à payer à B) et à C) le montant de 74.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué, d'avoir condamné A) à payer à B) et C) le montant de 2000.- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt attaqué jusqu'à solde, d'avoir débouté A) de sa demande formulée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, d'avoir condamné A) à payer à

B) et C) le montant de 1.500.-euros chacun sur base de l'article 240 du NCPC, et d'avoir condamné A) aux frais et dépens de l'instance,

en ce que dans l'arrêt attaqué, la Cour d'appel déclare << c'est par une motivation pertinente et exacte en droit que la Cour fait sienne, que les juges de première instance ont retenu que le contrat s'était valablement formé entre parties, A) ayant apposé sa signature sur le compromis de vente matérialisant l'accord entre parties sur la chose et sur le prix, et qu'ils ont rejeté l'offre de preuve par témoins réitérée en appel >>, mais omet de vérifier si la volonté de A) avait été valablement extériorisée vis-à-vis d'B) et de C) et réceptionnée par ces derniers,

alors que suivant les dispositions indiquées au moyen, un contrat de vente ne se forme que si les volontés des parties se sont rencontrées, ce qui suppose que la déclaration de volonté de vendre de la partie venderesse ait été réceptionnée par les acquéreurs sans que cette déclaration ait dans l'intervalle été révoquée par la partie venderesse et que la Cour d'appel, en retenant par référence à la motivation des premiers juges qu'un compromis de vente entre parties s'était valablement formé en omettant de vérifier si la déclaration de volonté de l'actuel demandeur en cassation avait été réceptionnée par les époux B)-C) sans avoir au préalable été révoquée à leur égard, a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583, 1584, alinéa 3, du code civil. ».

Réponse de la Cour

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en oeuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Chacun des deux moyens articule plusieurs cas d'ouverture distincts en ce qu'il vise les dispositions légales ayant trait à la propriété, aux contrats ou obligations conventionnelles en général et au contrat de vente.

Il en suit que les deux moyens sont irrecevables.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

le condamne aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence de l'avocat général Sandra KERSCH et du greffier Viviane PROBST.

Conclusions du Parquet Général
dans l'affaire de cassation

A)
contre
B) et C)
(CAS-2020-00012)

Le pourvoi en cassation introduit par A) par mémoire en cassation signifié le 13 janvier 2020 aux époux B) et C), et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en la même date, est dirigé contre l'arrêt n° 172/18-VII-CIV rendu le 21 novembre 2018 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le n° du rôle CAL-2018-00082.

L'arrêt dont pourvoi a fait l'objet d'une signification en date du 13 novembre 2019.

Le pourvoi en cassation a été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi du 18 février 1885.

Les parties défenderesses en cassation B) et C) ont signifié un mémoire en réponse le 12 mars 2020 et l'ont déposé au greffe de la Cour le même jour.

Ayant été signifié et déposé au greffe de la Cour conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Quant aux faits et rétroactes :

En résumé, A), vendeur, et les époux B)-C), acquéreurs, ont signé un compromis de vente aux termes duquel le premier vend aux seconds un appartement sis à Luxembourg-Ville pour le prix d'acquisition de 740.000 euros, une condition suspensive liée à l'obtention du crédit bancaire dans le chef des acquéreurs, tout comme une clause pénale en cas de non-respect du compromis de vente par l'une des parties ayant été stipulées.

Les acquéreurs ayant assigné le vendeur, ce dernier opposa deux moyens, l'un tiré de la non-validité du compromis de vente en l'absence de consentement valablement exprimé dans son chef, l'autre tiré du non-accomplissement de la clause suspensive.

Par jugement n° 1015/2017 rendu le 29 novembre 2017 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les premiers juges ont retenu la validité du compromis de vente et ils ont condamné le vendeur à passer acte, ainsi qu'au paiement de la somme de 2.464,85 euros à titre de dommages et intérêts tout comme de la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Suite à l'appel interjeté par A), et comme ce dernier a entretemps vendu le bien immobilier à des tierces personnes, la Cour d'appel, aux termes de l'arrêt dont pourvoi,

a confirmé les premiers juges en ce qu'ils ont retenu la validité du compromis de vente et, du fait de la non-exécution du compromis de vente, a fait droit à la demande des acquéreurs en dommages et intérêts à concurrence de la somme de 74.000 euros avec les intérêts légaux à partir de l'arrêt. Elle l'a encore condamné au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de préjudice moral, ainsi qu'à la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Le 1^{er} moyen de cassation :

Le 1^{er} moyen de cassation met en œuvre le grief tiré de la violation des articles 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 combinés du NCPC pour absence de motivation, en ce que la Cour d'appel a omis de prendre position au moyen de la partie appelante tiré de la non-validité de compromis de vente faute de consentement valablement extériorisé par lui, alors qu'en vertu des dispositions visées au moyen, il incombe aux magistrats de motiver leurs décision par rapport aux moyens invoqués .

Aux termes du développement subséquent, le demandeur en cassation reproche aux magistrats d'appel de ne pas avoir pris position quant à son moyen tiré de la rétractation de son consentement avant la transmission du compromis de vente aux acquéreurs.

Les passages pertinents de la motivation des premiers juges sont les suivants¹ :

« 3. *Position d'A)*

A) fait valoir que la vente ne serait pas parfaite, ferme et définitive alors qu'il aurait prévenu l'agent immobilier dès le lendemain matin de la signature du compromis de faire abstraction de sa signature et de ne pas

transmettre le compromis aux parties demanderesses, instruction que l'agent aurait ignoré.

Il estime que dans ces conditions la seule signature du compromis de sa part serait insuffisante et qu'en réalité son consentement ferait défaut.

A) fait encore valoir qu'B) et C) n'établiraient pas avoir fait les démarches en vue de l'obtention du financement sans retard et d'avoir obtenu le crédit nécessaire dans le délai imparti alors qu'il résulterait des pièces versées par les parties demanderesses que celles-ci n'auraient obtenu qu'un crédit à hauteur de 600.000,- euros au lieu de couvrir l'intégralité du prix de vente et que le crédit obtenu serait soumis à des conditions diverses.

A) formule finalement une offre de preuve par témoins.

¹ cf. p. 4 et 5 du jugement n° 1015/2017 rendu le 29 novembre 2017

(...)

5. Appréciation

5.1 La validité du compromis de vente

La vente est parfaite entre parties dès qu'on a convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Le tribunal constate qu'il résulte du compromis de vente n°20160104 du 4 octobre 2016 que non seulement B) et C) ont signé celui-ci précédé de la mention « lu et approuvé » mais qu'A) a également signé celui-ci précédé de la mention « Bon pour vente ».

Les parties étaient ainsi d'accord sur le prix et la chose lorsque celles-ci ont apposé leur signature sur le prédit compromis dans le cadre de la vente de l'appartement sis à L-1133 Luxembourg, 21, rue des Ardennes.

Il importe dès lors peu qu'A) ai changé d'avis le lendemain de la signature du compromis.

L'offre de preuve par témoins formulée par A) est ainsi à rejeter pour ne pas être pertinente et concluante.

Vu l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le compromis de vente du 4 octobre 2016 est en principe valable. »

Les magistrats d'appel se lisent comme suit² :

« Appréciation de la Cour :

Quant au caractère ferme et définitif de la vente intervenue entre parties.

C'est par une motivation pertinente et exacte en droit que la Cour fait sienne, que les juges de première instance ont retenu que le contrat s'était valablement formé entre parties, A) ayant apposé sa signature sur le compromis de vente matérialisant l'accord entre parties sur la chose et sur le prix, et qu'ils ont rejeté l'offre de preuve par témoins réitérée en appel.

C'est encore à juste titre qu'ils ont retenu que la condition suspensive s'est réalisée dès lors qu'B) et C) ont obtenu un crédit bancaire pour le montant de

² cf. p. 5 de l'arrêt n° 172/18-VII-CIV du 21 novembre 2018

600.000.- euros , ces derniers étant libres de financer une partie du prix par des fonds propres, et que le contrat de vente entre parties s'est partant valablement formé.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que la vente conclue entre parties était ferme et définitive. »

En tant que tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 du NCPC, 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, si incomplète et ou vicieuse soit-elle, sur le point considéré.

En confirmant par la motivation ci-avant reproduite les premiers juges, les magistrats d'appel ont par adoption de leurs motifs rejeté l'offre de preuve formulée en première instance par A), relatant les circonstances factuelles dans lesquelles il se serait rétracté de son accord de vendre. Par le rejet de l'offre de preuve réitérée par l'appelant A) en instance d'appel, les magistrats d'appel ont implicitement mais nécessairement écarté le moyen tiré de la rétractation de son consentement comme étant dépourvu de pertinence, et ce sans contrevenir à leur obligation de motivation.

Par ailleurs, en réalité le moyen, sous le couvert de la violation des dispositions y visées, ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond de l'opportunité d'ordonner une mesure d'instruction, cette appréciation échappant, suivant une jurisprudence constante³, au contrôle de Votre Cour.

Les 2^{ème} et 3^{ème} moyens de cassation réunis :

Le 2^{ème} moyen de cassation est tiré de la violation des articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583 et 1584 alinéa 3 du Code civil en ce que la Cour d'appel, en confirmant les premiers juges par adoption de leurs motifs, a omis de vérifier si la volonté d'A) a été valablement extériorisée, et a rejeté son offre de preuve tendant à établir la rétractation de son consentement, alors qu'« un contrat de vente ne se forme que si la volonté des parties s'est rencontrée, ce qui suppose que la déclaration de volonté de vendre de la partie venderesse ait été réceptionnée par les acquéreurs sans que cette déclaration ait, dans l'intervalle, été révoquée par la partie venderesse » ,

Le 3^{ème} moyen est tiré du défaut de base légale au regard des articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583 et 1584 alinéa 3 du Code civil en ce que la Cour d'appel, en confirmant les premiers juges par adoption de leurs motifs, a omis de vérifier

³ voir à titre illustratif : Cass. 8.7.2010, n° 2777 du registre (6^{ème} moyen) ; Cass. 22.11.2012, n° 3086 du registre (2^{ème} moyen) ; Cass. 12.12.2013, n° 3253 du registre (1^{er} moyen, seconde branche) ; Cass. 27.10.2016, n° 3689 du registre

si la volonté d'A) a été valablement extériorisée, et a rejeté son offre de preuve tendant à établir la rétractation de son consentement, alors qu'« *un contrat de vente ne se forme que si la volonté des parties s'est rencontrée, ce qui suppose que la déclaration de volonté de vendre de la partie venderesse ait été réceptionnée par les acquéreurs sans que cette déclaration ait, dans l'intervalle, été révoquée par la partie venderesse* »

Le 2^{ème} moyen, tout comme le 3^{ème} moyen invoquent, sans division en branches, la violation d'une ribambelle de dispositions légales, soit les articles 544, 1101, 1108, 1109, 1134, 1135, 1138, 1582, 1583 et 1584 alinéa 3 du Code civil, voire le défaut de base légale en relation avec les mêmes dispositions. Il s'agit de dispositions du Code civil traitant de la propriété (article 544), des contrats ou obligations conventionnelles en général (Titre III du code civil - articles 1101,1108,1109, articles 1134, 1135 et 1138) et du contrat de vente en particulier (articles 1582, 1583 et 1584 alinéa 3).

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Comme en l'occurrence un chacun des moyens articule la violation de plusieurs articles du Code civil, donc plusieurs vices de fond, voire le défaut de base légale en relation avec plusieurs articles du Code civil constituant des cas d'ouverture différents⁴, et comme le développement subséquent du moyen n'est pas de nature à remédier aux vices affectant son libellé, les moyens sous examen sont irrecevables sans qu'il y n'ait lieu d'analyser autrement le fond du moyen.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,
l'avocat général,

Monique SCHMITZ

⁴ Cass n° 74 / 2017 du 26.10.2017, n° 3850 du registre