

Texte pseudonymisé

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

**N° 129 / 2022
du 10.11.2022
Numéro CAS-2022-00011 du registre**

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

Composition:

MAGISTRAT1.), conseiller à la Cour de cassation, président,
MAGISTRAT2.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT3.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT4.), conseiller à la Cour de cassation,
MAGISTRAT5.), conseiller à la Cour d'appel,
MAGISTRAT6.), premier avocat général,
GREFFIER1.), greffier à la Cour.

Entre:

la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), représentée par le gérant, ayant une succursale établie à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B125293,

demanderesse en cassation,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

1) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B103237,

défenderesse en cassation,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse en cassation.

Vu l'arrêt attaqué, numéro 99/21-III-COM, rendu le 25 novembre 2021 sous le numéro CAL-2019-00311 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 11 février 2022 par la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) (ci-après « *la société SOCIETE1.)* ») à la société anonyme SOCIETE2.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), déposé le 14 février 2022 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié les 4 et 6 avril 2022 par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE3.), déposé le 7 avril 2022 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général MAGISTRAT7.).

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) avaient signé, sous conditions suspensives, un compromis de vente portant sur la cession, par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), de la totalité des actions de la société anonyme SOCIETE4.). Le compromis n'ayant pas abouti, chacune des deux sociétés signataires avait assigné l'autre partie aux fins de voir prononcer la résolution, sinon la résiliation judiciaire du contrat de cession aux torts exclusifs de la partie assignée et se voir payer l'indemnité forfaitaire de résiliation. La société SOCIETE3.), qui avait par la suite acquis les actions de la société SOCIETE4.), avait été assignée par la société SOCIETE1.) aux fins de déclaration de jugement commun. Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, avait dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) et partiellement fondée celle de la société SOCIETE1.). Le jugement avait été déclaré commun à la société SOCIETE3.).

La Cour d'appel a, par réformation, dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.), fondée celle de la société SOCIETE2.) et condamné la société SOCIETE1.) à lui payer l'indemnité forfaitaire. La société SOCIETE3.) a été mise hors cause.

Recevabilité du pourvoi

La défenderesse en cassation conclut à l'irrecevabilité du pourvoi en cassation au motif qu'à défaut par la demanderesse en cassation de verser, à titre de pièce, le

jugement de première instance, la Cour de cassation ne serait pas en mesure d'examiner en connaissance de cause la recevabilité et le bien-fondé du pourvoi en cassation.

Le défaut par la partie demanderesse en cassation de déposer des pièces ne constitue pas une cause d'irrecevabilité de son pourvoi.

Le pourvoi, introduit dans les formes et délai de la loi, est recevable.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1139 du Code civil ainsi que des principes jurisprudentiels découlant dudit article,

en ce que dans son arrêt du 25 novembre 2021, la Cour d'appel a, sans le dire expressément, décidé que le courriel de Monsieur PERSONNE1.) du 25 mai 2017 constituait une mise en demeure,

au motif qu'« il résulte sans la moindre équivoque de ce troisième courriel, que le représentant de l'appelante a imparti un délai d'une semaine à l'intimée pour réaliser la condition suspensive ou, à tout le moins, pour confirmer à l'appelante son intention de s'en tenir aux termes du contrat signé le 26 novembre 2015, faute de quoi l'appelante ne se considérerait plus comme liée par ce contrat, du fait de sa violation par l'intimée >>,

qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu l'article susvisé et a entaché sa décision alors que :

première branche, *ledit courriel n'émane ni du créancier ni de son représentant légal,*

deuxième branche, *ledit courriel ne fixe pas un délai raisonnable,*

troisième branche, *ledit courriel ne constitue pas une interpellation suffisante du débiteur. ».*

Réponse de la Cour

Sur les trois branches du moyen réunies

Sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des éléments du dossier qui les ont amenés à considérer que la demanderesse en cassation avait été mise en demeure, par la société SOCIETE2.), d'accomplir, dans un délai raisonnable, les diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive et à défaut de les avoir accomplies, la société SOCIETE2.) était fondée à considérer la

condition suspensive comme défaillie, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le deuxième moyen de cassation

Énoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 6, alinéa 1^{er}, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales signée à Rome le 4 novembre 1950, de l'article 89 de la Constitution ainsi que de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile,

en ce que dans son arrêt du 25 novembre 2021, la Cour d'appel a écarté du débat, sinon omis de prendre en considération trois pièces versées par la demanderesse en cassation,

au motif qu'« (...) il ne résulte d'aucune pièce que l'Administration communale de LIEU1.) aurait refusé à l'intimée quelque projet que ce soit, qu'elle aurait manifesté son intention de préserver la façade ou la substance du bâtiment dont la démolition était projetée par l'intimée ou même que l'intimée aurait eu des échanges à ce sujet avec les autorités communales >>,

alors qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les articles susvisés et a entaché sa décision par défaut de prise en considération de pièces produites au débat. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 6, alinéa 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, l'article 249, alinéa 1, du Nouveau Code de procédure civile et l'article 89 de la Constitution pour ne pas avoir pris en considération trois pièces produites par elle, refus qui s'assimilerait à un défaut de motifs.

Il résulte de l'arrêt attaqué que les juges d'appel ont, après avoir analysé les pièces versées aux débats, retenu que la demanderesse en cassation, sur qui pesait la charge de la preuve qu'elle avait effectué toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et de l'aboutissement de l'opération, n'avait pas rapporté cette preuve.

Les juges d'appel n'ont partant ni écarté les pièces versées au dossier ni refusé de les prendre en considération.

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

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application des articles 1176 et 1178 du Code civil qui prévoient que :

<< lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas >> (article 1176),

<< la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement >> (article 1178),

en ce que l'arrêt attaqué a déclaré la demande de SOCIETE1.) non fondée et déclaré la demande de SOCIETE2.) fondée,

au motif que

<< (...) SOCIETE1.) a manqué à son obligation d'accomplir les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et l'aboutissement de l'opération >> ,

alors qu'en décidant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les dispositions des articles susvisés. ».

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, chaque moyen doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué.

Les demandeurs en cassation ne précisent pas en quoi les juges d'appel ont méconnu les dispositions visées au moyen.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE2.) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

rejette le pourvoi ;

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

condamne la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.500 euros :

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller MAGISTRAT1.) en présence du premier avocat général MAGISTRAT6.) et du greffier PERSONNE DE JUSTICE1.).

**Conclusions du Parquet Général
dans l'affaire de cassation
SOCIETE1.)
contre SOCIETE2.) SA et SOCIETE3.) SARL**

(n° 2022-00011 du registre)

Le pourvoi en cassation introduit par SOCIETE1.) SPRL par mémoire en cassation daté au 10 février 2022, signifié le 11 février 2022 à SOCIETE2.) SA et à SOCIETE3.) SARL, parties défenderesses en cassation, et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 14 février 2022, est dirigé contre l'arrêt n° 99/21-III-COM rendu en date du 25 novembre 2021 par la Cour d'Appel, troisième chambre, siégeant en matière commerciale, dans une affaire inscrite sous le numéro CAL-2019-00311 du rôle.

L'arrêt dont pourvoi fut signifié à SOCIETE1.) SPRL en date du 16 décembre 2021.

Le pourvoi en cassation est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois en cassation et la procédure en cassation.

Le mémoire en réponse introduit par SOCIETE2.) SA, daté au 30 mars 2022, signifié le 4 avril 2022 à SOCIETE1.) SPRL et le 6 avril 2022 à SOCIETE3.) SARL, et déposé le 7 avril 2022 au greffe de la Cour Supérieure de Justice, peut être pris en considération pour avoir été signifié et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Quant aux faits et rétroactes :

Par contrat du 26 novembre 2015, SOCIETE1.) SPRL s'est portée acquéreuse, pour un montant de 2.500.000 euros, de la totalité des actions de la société anonyme SOCIETE4.) SA, intégralement détenues à l'époque par SOCIETE2.) SA. SOCIETE4.) SA était propriétaire d'un immeuble sis dans la commune de LIEU1.), d'une contenance de 23 ares 15 centiares, lequel faisait l'objet d'un bail commercial d'une durée de neuf ans, conclu par SOCIETE4.) SA avec la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), en date du 1^{er} mars 2012.

Par la suite SOCIETE2.) SA a cédé ses actions à SOCIETE3.) SARL.

La convention de cession d'actions convenue entre SOCIETE2.) SA et SOCIETE1.) SPRL était soumise à deux conditions, à savoir l'obtention d'un permis de bâtir portant sur la construction d'un bâtiment avec un minimum de 2.800 m² de surface en appartements, et l'obtention d'un financement par une banque dans un délai de 8 semaines ouvrables à partir de la signature de la convention.

Elle stipulait une indemnité de résiliation correspondant à 10 % du prix de vente.

Aux termes de l'arrêt dont pourvoi, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, a retenu qu'il n'y avait pas mise en demeure valable, partant pas défaillance de la condition suspensive, a écarté tout manquement dans le chef de SOCIETE1.) SPRL à son obligation de coopération loyale en vue de la réalisation de la condition suspensive, et a retenu que SOCIETE2.) SA s'est mise dans l'impossibilité d'exécuter l'obligation contractée en concluant un nouveau contrat de cession portant sur les mêmes parts sociales. En conséquence, il a déclaré non fondée la demande de SOCIETE2.) SA dirigée contre SOCIETE1.) SPRL et l'a déboutée de sa demande tendant à la condamnation de l'assignée au paiement de la somme de 250.000 euros correspondant à la clause pénale stipulée au contrat. Il a déclaré fondée la demande de SOCIETE1.) SPRL dirigée contre SOCIETE2.) SA ainsi que SOCIETE3.), a condamné SOCIETE2.) SA à payer à SOCIETE1.) SPRL le montant de 250.000 euros à titre d'indemnité forfaitaire avec les intérêts légaux, et a déclaré le jugement commun à SOCIETE3.).

Les juges d'appel ont, par réformation du prédit jugement, dit fondée la demande formée par SOCIETE2.) SA, ont condamné SOCIETE1.) SPRL à payer à SOCIETE2.) SA le montant de 250.000 euros avec les intérêts légaux, et ont dit non fondée la demande formée par SOCIETE1.) SPRL.

Le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1139 du Code civil, ainsi que des principes jurisprudentiels découlant dudit article,

« en ce que dans son arrêt du 25 novembre 2021, la Cour d'appel a, sans le dire expressément, décidé que le courriel de Monsieur PERSONNE1.) du 25 mai 2017 constituait une mise en demeure,

au motif qu' « il résulte sans la moindre équivoque de ce troisième courriel, que le représentant de l'appelante a imparti un délai d'une semaine à l'intimée pour réaliser la condition suspensive ou, à tout le moins, pour confirmer à l'appelante son intention de s'en tenir aux termes du contrat signé le 26 novembre 2015, faute de quoi l'appelante ne se considérerait plus comme liée par ce contrat, du fait de sa violation par l'intimée »,

qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu l'article susvisé et a entaché sa décision, alors que, première branche, ledit courriel n'émane ni du créancier ni de son représentant légal, deuxième branche, ledit courriel ne fixe pas un délai raisonnable, et, troisième branche, ledit courriel ne constitue pas une interpellation suffisante du débiteur. »

Etant donné que la violation de principes jurisprudentiels ne donne pas lieu à ouverture à cassation, le moyen est à examiner par rapport à la seule violation, voire mauvaise application de l'article 1139 du Code civil, disposant que *« le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure ».*

Par rapport au moyen sous examen, le passage pertinent de l'arrêt est le suivant :

« (...) L'intimée fait valoir que la condition relative à l'octroi d'une autorisation de construire n'était assortie d'aucun délai et qu'aucune mise en demeure valable ne lui a jamais été adressée (« aucune mise en demeure émanant de la société SOCIETE2.) ne figure dans le présent dossier », conclusions notifiées le 23 avril 2020, page 4).

L'article 1176 du Code civil dispose ce qui suit : « Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. »

Le fait est que le compromis de vente du 26 novembre 2015 ne contient aucune stipulation permettant de conclure à l'existence d'un délai pour la réalisation de la condition relative à « l'obtention du permis de bâtir ».

Lorsque les parties n'ont pas fixé pareil délai, la condition sera réputée défaillie, à l'expiration d'un délai raisonnable à compter d'une mise en demeure infructueuse du débiteur (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° Condition, 2020, n° 103 ; Cour d'appel, II, 04.12.2013, n° du rôle 37321) ainsi que les juges du premier degré l'ont décidé à juste titre.

La mise en demeure est l'acte par lequel le créancier demande au débiteur en situation d'inexécution de satisfaire à ses obligations.

Il s'agit d'ôter au débiteur tout prétexte tiré d'une négligence ou tolérance de son créancier (cf. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, Les obligations, P.U.F. coll. Thémis, 12e éd., n° 76 ; dans le même sens, A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4e éd., n° 418).

Quant à la forme que doit revêtir la mise en demeure, l'article 1139 du Code civil requiert une « sommation par acte d'huissier » ou un « acte équivalent ».

Il est généralement admis depuis fort longtemps que constitue un « acte équivalent » tout acte dont ressort une interpellation suffisante du débiteur destinée à obtenir sans tarder l'exécution de ses obligations. Il en est ainsi tout particulièrement en matière commerciale, les usages commerciaux conduisant à admettre que la mise en demeure puisse résulter d'une simple missive ou d'un courriel.

La Cour constate qu'en l'espèce l'appelante a plusieurs fois interpellé l'intimée par écrit, sur une période de trois mois, pour lui signifier sa volonté d'obtenir sans tarder l'exécution du compromis de vente.

Dans un courriel adressé à l'intimée, en date du 23 février 2017 (cf. pièce n° 5 de la farde I de Me AVOCAT2.)), l'administrateur délégué de la société appelante se réfère au résultat d'une consultation de son avocat et demande au destinataire du courriel de le renseigner, de son côté, sur l'avis de l'avocat de ce dernier, avant de faire valoir, par deux fois, qu'un temps considérable s'est écoulé depuis la signature du compromis de vente et de manifester son impatience en ces termes « j'aimerais que nous engagions la vitesse supérieure et que nous passions à l'acte ».

Dans un deuxième courriel, adressé à l'intimée en date du 31 mars 2017 (cf. pièce n° 6 de la farde I de Me AVOCAT2.)), soit cinq semaines après le précédent courriel, l'administrateur délégué de la société appelante, se réfère une nouvelle fois au temps écoulé depuis la signature du compromis de vente (« il y a maintenant 18 mois que nous avons signé la convention d'achat de la société anonyme SOCIETE4.)) et affirme perdre « beaucoup d'argent » du fait de l'inaction de son cocontractant.

Il y manifeste, une nouvelle fois, son impatience en ces termes : « ma patience a des limites qui sont atteintes », avant de réitérer sa volonté de voir finaliser, sans plus tarder, le compromis de vente signé en 2015.

Il est acquis en cause que les deux courriels précités ont été reçus par l'intimée.

Enfin, dans un troisième courriel, envoyé à l'intimée par l'administrateur délégué de la société appelante, à partir de la même adresse électronique (MAIL1.)), en date du 25 mai 2017 (cf. pièce n° 10 de la farde I de Me AVOCAT2.)), soit près de deux mois après le précédent courriel, ce dernier adresse à l'intimée un ultimatum conçu comme suit : « Je vous laisse jusqu'à la fin de ce mois, soit jusqu'au 31 mai, à minuit, pour concrétiser le contrat que nous avons signé fin 2015 ou, au moins, pour me faire savoir que vous voulez concrétiser, faute de quoi je m'adresserai ailleurs ».

Il résulte sans la moindre équivoque de ce troisième courriel, que le représentant de l'appelante a imparti un délai d'une semaine à l'intimée pour réaliser la condition suspensive ou, à tout le moins, pour confirmer à l'appelante son intention de s'en tenir aux termes du contrat signé le 26 novembre 2015, faute de quoi l'appelante ne se considérerait plus comme liée par ce contrat, du fait de sa violation par l'intimée.

Il importe de relever que ce troisième courriel se situait, de surcroît, dans un contexte très particulier, puisque par courriel adressé à l'appelante en date du 19 mai 2017 (cf. pièce n° 8 de la farde I de Me AVOCAT3.)), l'intimée s'était prévalu d'une évolution de la situation depuis la signature du compromis pour réclamer une réduction du prix d'environ un million d'euros, laquelle réduction était présentée par l'intimée en ces termes : « Voici nos nouvelles conditions ».

Force est de constater que, loin de faire parvenir à l'appelante, à tout le moins, une telle confirmation d'intention avant l'expiration du délai susmentionné, l'intimée s'est abstenue de toute réponse au courriel du 25 mai 2017, même dans les semaines qui ont suivi l'expiration de ce délai.

Il suit des développements qui précèdent que SOCIETE1.) a manqué à son obligation d'accomplir les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et l'aboutissement de l'opération.

Dans ces conditions, l'appelante était fondée à considérer la condition suspensive en question comme défaillie, au sens de l'article 1176 du Code civil.¹ »

Quant au moyen sous examen pris en sa première branche, le grief est étranger à la disposition légale visée au moyen qui a trait à la mise en demeure du débiteur d'une obligation de donner,

¹ cf. arrêt dont pourvoi p. 12-14 ;

le reproche tiré de la fausse représentation du créancier de l'obligation étant sans rapport avec l'article 1139 du Code civil.

Pour le surplus, tant le libellé du moyen que les développements subséquents faits en relation avec chacune des branches respectives ont exclusivement trait à l'appréciation factuelle des éléments de la cause.

En soutenant que le courriel envoyé le 25 mai 2017 par PERSONNE1.) n'émanerait pas de SOCIETE2.) SA, ne comprendrait ni délai raisonnable pour s'exécuter, ni interpellation suffisante du débiteur pour ce faire, la demanderesse en cassation appelle *in fine* Votre Cour à réexaminer les faits soumis aux magistrats d'appel.

En effet, tant la question de savoir si PERSONNE1.) envoyait le dit courriel ès-qualité de représentant de SOCIETE2.) SA ou d'une autre personne morale, tout comme le caractère raisonnable du délai imparti et la nature suffisamment interpellative du courriel en question exigent un réexamen de l'ensemble de la correspondance échangée entre parties, ainsi qu'une analyse du contenu dudit courriel par rapport à son contexte chronologique et factuel.

Dans la mesure où la demanderesse en cassation, sous le couvert de la violation de la disposition légale visée au moyen, ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments de fait et de preuve leur soumis, examen réservé aux seules juridictions du fond et échappant au contrôle de la Cour régulatrice, le moyen, pris en chacune de ses branches, ne saurait être accueilli.

Le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 6, alinéa 1^{er}, de la CEDH, de l'article 89 de la Constitution, ainsi que de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile,

« en ce que dans son arrêt du 25 novembre 2021, la Cour d'appel a écarté du débat, sinon omis de prendre en considération trois pièces versées par la demanderesse en cassation, au motif qu' « (...) il ne résulte d'aucune pièce que l'Administration communale de LIEU1.) aurait refusé à l'intimée quelque projet que ce soit, qu'elle aurait manifesté son intention de préserver la façade ou la substance du bâtiment dont la démolition était projetée par l'intimée ou même que l'intimée aurait eu des échanges à ce sujet avec les autorités communales » ,

alors qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les articles susvisés et a entaché sa décision par défaut de prise en considération de pièces produites au débat. »

Par rapport au moyen sous examen, le passage pertinent de l'arrêt est le suivant :

« (...) Il ressort des pièces versées aux débats par l'intimée que celle-ci a eu plusieurs échanges avec un géomètre et un architecte dans les mois qui ont suivi la signature du compromis de vente du 26 novembre 2015 et que tant le géomètre que l'architecte ont effectué diverses prestations en relation avec le projet en cause, dans l'intérêt de l'intimée.

Cependant, il ne résulte d'aucune pièce que l'Administration communale de WEISWAMPACH aurait refusé à l'intimée quelque projet que ce soit, qu'elle aurait

manifesté son intention de préserver la façade ou la substance du bâtiment dont la démolition était projetée par l'intimée ou même que l'intimée aurait eu des échanges à ce sujet avec les autorités communales.

La Cour constate d'autre part que ces mêmes autorités qui, selon l'intimée, auraient voulu conserver tant la façade que la substance du bâtiment en cause, en ont autorisé la démolition pure et simple quelques mois plus tard (cf. pièce n° 7 de la farde I de Me AVOCAT2.), peu après avoir été saisies d'une demande en ce sens par SOCIETE4.), et qu'ils ont autorisé la réalisation du premier projet immobilier présenté par une société tierce, qui plus est, pour la construction d'une résidence d'une surface supérieure à celle prévue par le compromis litigieux.»²

De prime abord, le moyen pêche par son imprécision et son incomplétude.

Il est imprécis en ce qu'il reproche aux magistrats d'appel d'avoir écarté des débats, sinon omis de considérer certaines pièces. Il s'agit de deux notions différentes, l'écartement des pièces présupposant en examen des pièces, tandis que l'omission de prendre de considération traduit un oubli d'en tenir compte. Impossible dès lors de saisir le grief.

A supposer que le grief vise l'omission par le juge d'appel d'examiner des pièces lui soumises, ledit grief ne saurait être invoqué sous le visa des dispositions légales à la base du moyen, visant le cas d'ouverture du défaut de motifs et constitutif d'un vice de forme, mais par le seul biais du défaut de base légale, consacrant l'insuffisance des constatations de fait pour statuer sur le droit et empêchant la vérification d'une application correcte de la loi, constitutif d'un vice de fond, soit un cas d'ouverture différent.

Pour le surplus, le moyen est encore imprécis en ce que, non seulement la demanderesse en cassation ne dit pas en termes de libellé du moyen quelles pièces sont visées, elle reste également muette quant à la question de savoir en quoi l'arrêt attaqué serait entaché d'une violation des dispositions légales visées au moyen.

Compte tenu de cette omission, le moyen se heurte aux exigences de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, prescrivant que le mémoire doit contenir les conclusions dont l'adjudication sera demandée et que le moyen doit préciser le reproche allégué. Si le prédit article 10 prévoit certes que l'énoncé du moyen de cassation peut être complété par des développements en droit figurant au développement du moyen, cette disposition salvatrice ne saurait jouer si, comme en l'espèce, l'énoncé du moyen est dépourvu de la moindre indication de « *ce en quoi (la décision attaquée) encourt le reproche allégué* », condition énoncée au deuxième alinéa du même article 10 comme requise peine d'irrecevabilité du moyen.³ A ce titre le moyen est irrecevable en la pure forme, sans qu'il n'y ait lieu de tenir autrement compte de la discussion subséquente du moyen (qui en l'occurrence ne sert d'ailleurs pas d'appui en droit en ce qu'elle se limite à des seules considérations factuelles), ce ni pour identifier les pièces effectivement visées par le reproche, ni pour comprendre le sens et la portée du moyen.

Pour le surplus, en se déterminant de la sorte, les juges d'appel ont motivé leur décision en ce qu'ils ont retenu que l'affirmation de SOCIETE1.) SPRL comme quoi les autorités communales auraient refusé de réserver une suite favorable aux multiples avant-projets déposés par elle et

² cf. arrêt dont pourvoi p. 10 ;

³ p.ex. Cass. 19.05. 2022, n° CAS-2021-00085 du registre ;

auraient exigé le maintien de la façade et de la substance de l'immeuble, ne s'avère pas établie par les pièces versées au dossier. Pour le moins, les magistrats d'appel ont implicitement mais nécessairement considéré que les pièces versées au dossier, donc y compris les pièces n° 18, n° 6 et n° 8, étaient dépourvues de pertinence et n'étaient pas de nature à étayer les arguments factuels avancés par SOCIETE1.) SPRL. Le moyen sous examen visant un vice de forme, il est à rejeter dès lors que l'arrêt comporte des motifs, Votre Cour retenant de manière constante qu'une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte un motif exprès ou implicite, si incomplet et si vicieux soit-il, sur le point considéré.

Pour finir, en réalité, la demanderesse en cassation, sous le couvert de la violation des dispositions légales au moyen, ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments de fait et de preuve leur soumis. Pareille appréciation échappant au contrôle de la Cour régulatrice, le moyen ne saurait être accueilli.

Le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application des articles 1176 et 1178 du Code civil,

« en ce que l'arrêt attaqué a déclaré la demande de SOCIETE1.) SPRL non fondée et déclaré la demande de SOCIETE2.) SA fondée, au motif que

« (...) SOCIETE1.) a manqué à son obligation d'accomplir les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et l'aboutissement de l'opération »,

alors qu'en décidant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les dispositions des articles susvisés. »

Le moyen sous examen est irrecevable.

Il est rappelé qu'un moyen ou un élément de moyen est recevable en la forme dès qu'il répond aux exigences minimales de formulation instaurées par l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, celles-ci soumettant la recevabilité d'un moyen de cassation aux seules critères suivants :

1. qu'il ne mette en œuvre, au moins dans ses différents éléments, qu'un seul cas d'ouverture de cassation à la fois, et cela en précisant à chaque fois le cas d'ouverture invoqué,
2. qu'il indique la partie critiquée de la décision, et
3. en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Ainsi, il incombait à la demanderesse en cassation de dire en termes de libellé du moyen en quoi les juges d'appel auraient violé les articles 1176 et 1178 du Code civil.

Toutefois elle a omis de ce faire. En effet, le moyen sous examen se borne à reproduire la motivation attaquée du jugement entrepris par le pourvoi. En rien elle ne dit en quoi les juges d'appel auraient violé les dispositions légales visées au moyen.

D'après une jurisprudence constante de Votre Cour, les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la

procédure en cassation, peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité⁴.

Vu le libellé déficitaire du moyen, il n'y a pas lieu de tenir compte de la discussion subséquente au moyen.

En ordre subsidiaire et rien que pour être complet, dans la mesure où le moyen vise les articles 1176 et 1178 du Code civil, traitant de l'obligation contractée sous condition suspensive, les magistrats d'appel, en concluant que SOCIETE1.) SPRL « *a manqué à son obligation d'accomplir les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive et l'aboutissement de l'opération* »⁵ et que « *dans ces conditions, l'appelante était fondée à considérer la condition suspensive en question comme défaillie, au sens de l'article 1176 du Code civil* »⁶, se sont déterminés dans le cadre de leur pouvoir souverain d'appréciation des éléments de fait leur soumis.

Ainsi, sous le couvert de la violation alléguée des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des éléments factuels et de preuve leur soumis desquels ils ont déduit que la non-réalisation de la condition suspensive est imputable à l'acquéreur, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation⁷. Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais à rejeter pour le surplus.

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

MAGISTRAT7.)

⁴ p.ex. Cass 19 mai 2022, numéro CAS-2021-00085 du registre ;

⁵ cf. arrêt dont pourvoi, p. 14 ;

⁶ cf. arrêt dont pourvoi, p. 14 ;

⁷ cf. dans ce sens Cass n°132/2020 du 15.10.2020, n° CAS-2019-00140 du registre, 5^e moyen ; Cass. n° 51/15 du 11.6.2015, n° 3484 du registre, 2^e moyen ; Cass n° 50/09 du 14.7.2009, n° 2664 du registre, 2^e moyen, 2^{ème} branche ; Cass n° 29/08 du 29.5.2008, n° 2545 du registre, 1^{er} moyen ;