

**N° 64 / 13.  
du 24.10.2013.**

**Numéro 3232 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-quatre octobre deux mille treize.**

**Composition:**

Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, président de chambre à la Cour d'appel,  
Eliane ZIMMER, président de chambre à la Cour d'appel,  
Marie-Jeanne KAPPWEILER, avocat général,  
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

**Entre:**

**1)la société anonyme SOC1.),** établie et ayant son siège social à L-(...),(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**2)la société à responsabilité limitée SOC2.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**demandereses en cassation,**

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

**et:**

**1)A.),** veuve de F.), demeurant à L-(...),(...),(...),

**2)B.),** héritière de feu F.), représentée par la dame A.), sa tutrice légale, demeurant à L-(...),(...),(...),

**3)C.),** héritier de feu F.), demeurant à L-(...), (...), (...),

**4)D.),** héritière de feu F.), demeurant à L-(...),(...), (...),

**5)E.),** héritier de feu F.), demeurant actuellement à NL-(...), (...), (...),

**défendeurs en cassation,**

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

=====

**LA COUR DE CASSATION :**

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

Vu l'arrêt attaqué rendu le 31 octobre 2012 sous le numéro 34789 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 25 janvier 2013 par la société anonyme SOC1.) et la société à responsabilité limitée SOC2.) à A.), B.), C.), D.) et E.), déposé au greffe de la Cour le 29 janvier 2013 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 mars 2013 par A.),B.),C.),D.) et E.) à la société anonyme SOC1.) et à la société à responsabilité limitée SOC2.), déposé au greffe de la Cour le 22 mars 2013 ;

**Sur les faits :**

Attendu que, saisi par les consorts A.)-F.) d'une demande tendant à voir condamner la société anonyme SOC1.) et la société à responsabilité limitée SOC2.) à passer acte notarié de vente du terrain par eux acquis auprès de ces sociétés, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit que la convention signée le 21 février 1995 n'est pas caduque et avait condamné les sociétés SOC1.) et SOC2.) à passer devant notaire en vue de la passation de l'acte authentique de vente ; que sur appel, la Cour d'appel a dit irrecevable la demande des sociétés SOC1.) et SOC2.) en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes, a dit leur appel non fondé et a confirmé le jugement entrepris ;

**Sur le premier moyen de cassation :**

*tiré « de la violation des articles 2, 12, 53 et 138 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, Mémorial A 90 du 30 octobre 1915 telle que modifiée (LSC) et des articles 1108, 1119, 1322-1, 1984 et 1998 du Code civil en ce que la Cour d'appel de Luxembourg a violé les textes précités*

*en développant, comme motifs soutenant sa décision de condamnation des parties demanderesses en cassation, les motifs exacts des juges de première instance qui, faisant application de la théorie du mandat apparent, ont retenu que les circonstances autorisaient les époux A.)-F.) à ne pas vérifier les pouvoirs, respectivement les limites exactes du pouvoir de G.) pour juger que les deux sociétés, désignées comme sociétés venderesses, sont désignées, dans la suite du compromis, comme << le promoteur >>, de sorte que les acquéreurs ont légitimement pu croire que les deux sociétés << ne formaient qu'une seule et même entité réunie en association momentanée et valablement représentée par le gérant SOC2.) >> ;*

*En statuant ainsi, les juges de première instance et la Cour d'appel ont violé les dispositions légales précitées. »*

Mais attendu que, loin de violer les textes de loi visés, les juges du fond ont tiré des faits à eux soumis, dont ils ont examiné souverainement la réalité, les conséquences juridiques exactes ;

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

#### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation des 1103, 1134, 1589 du Code civil, en ce que la Cour d'appel de Luxembourg a violé les textes précités en développant, comme motifs soutenant sa décision de condamnation des parties demanderesses en cassation, que << l'écrit du 21 février 1995 ne confère pas aux époux A.)-F.) l'option d'acquérir >> et << qu'il ressort des termes qu'ils s'engagent à acquérir qu'ils ont à leur tour souscrit un engagement ferme>>;*

*En statuant ainsi, les juges de première instance et la Cour d'appel ont violé les dispositions légales précitées. »*

Attendu que les juges du fond, sur base de l'interprétation des stipulations de la convention du 21 février 1995, interprétation qui échappe au contrôle de la Cour de Cassation, ont à suffisance caractérisé les éléments leur permettant de conclure à l'existence d'un engagement ferme des deux parties, sans encourir le reproche d'une violation des textes de loi visés au moyen ;

que le moyen n'est dès lors pas fondé ;

#### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*tiré, première branche, « de la violation des 1101, 1104, 1131, 1135, 1134 du Code civil en ce que la Cour d'appel de Luxembourg a violé les textes précités en développant, comme motifs soutenant sa décision de condamnation des parties demanderesses en cassation en exécution forcée de l'acte litigieux par devant le notaire, alors que l'exécution dudit acte avec fixant d'un prix de*

*vente ne varietur en 1995 entraîne un déséquilibre entre les prestations réciproques des parties et a pour effet de priver l'engagement des demandereses en cassation de toute contrepartie réelle ;*

*La Cour d'appel en jugeant que << les conditions minimales à l'application de la théorie de l'imprévision ne sont pas remplies >> et que << les obligations réciproques découlant du contrat de vente s'exécutent instantanément et n'ont pas de continuité dans l'exécution >> a failli à son obligation de rechercher la commune intention des parties et a dénaturé les termes de l'acte litigieux ;*

*La Cour d'appel a dénaturé les clauses de l'acte méconnaissant les dispositions légales précitées en ne constatant pas que les parties ont entendu par l'acte litigieux différer le transfert de propriété et l'exécution de la vente et qu'en l'absence de la condition du paiement de l'acompte dans le chef des acquéreurs, l'acte est devenu caduc ;*

*En statuant ainsi sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'obligation de l'acte litigieux n'est pas sérieusement contestable pour être basée sur un contrat non valablement formé, la Cour d'appel a violé les dispositions légales précitées. »*

**deuxième branche,** *« de la violation des dispositions de l'article 544 du Code civil, de l'article 16 de la Constitution, de l'article 1 du protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales en ce que la Cour d'appel de Luxembourg a violé les textes précités en développant, comme motifs soutenant sa décision de condamnation des parties demandereses en cassation en exécution forcée de l'acte litigieux par devant le notaire, que << s'est à torts que les sociétés appelantes se prévalent (...) d'une violation de leur droit de propriété (...) ; les garanties conférées par les prédits articles, (...) ne jouent qu'en cas de privation de propriété, privation non donnée puisque ce qui est en cause en l'occurrence est un transfert de propriété opéré par un concours de volontés >> ;*

*Comme développé précédemment, la Cour d'appel n'a pas, principalement, constaté, sous l'angle de l'échange des consentements, condition sine qua non de l'existence d'une vente, le défaut de consentement de la société SOCI.) dans l'acte du 21 février 1995 ;*

*La Cour d'appel a subsidiairement dénaturé les clauses de l'acte méconnaissant les dispositions légales précitées en ne constatant pas que les parties ont entendu par l'acte litigieux différer le transfert de propriété et l'exécution de la vente et qu'en l'absence de la condition du paiement de l'acompte dans le chef des acquéreurs, l'acte est devenu caduc ;*

*La Cour d'Appel a violé les dispositions légales précitées. »*

**Sur la première branche du moyen :**

Mais attendu que les juges du fond, interprétant souverainement les clauses de l'acte du 21 février 1995, ont pu retenir qu'il continue à lier les parties, justifiant à suffisance le rejet de la théorie de l'imprévision par la constatation que l'augmentation dans le temps du prix d'un terrain à bâtir est tout à fait prévisible ;

que le moyen n'est dès lors pas fondé dans sa première branche ;

**Sur la deuxième branche du moyen :**

Mais attendu que les dispositions visées n'ont pas vocation à délier les contractants de leurs engagements valablement pris ;

que le moyen ne saurait être accueilli dans sa deuxième branche ;

**Sur le quatrième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation des dispositions de l'article 1676 du Code civil, en ce que la Cour d'appel de Luxembourg a violé les textes précités en jugeant, comme motifs soutenant sa décision de condamnation des parties demanderesses en cassation en exécution forcée de l'acte litigieux par devant le notaire, que <<(la demande des appelants) en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes s'est irrecevable>> ;*

*En statuant ainsi la Cour d'appel a violé les dispositions légales précitées. »*

Mais attendu que la détermination du point de départ du délai accordé au vendeur d'immeuble pour agir en rescision pour lésion relève du pouvoir d'appréciation souverain des juges du fond ;

qu'il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli ;

**Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

condamne les demanderesses en cassation aux dépens de l'instance de cassation, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame le conseiller Edmée CONZEMIUS, en présence de Madame Marie-

Jeanne KAPPWEILER, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT,  
greffier à la Cour.