

Texte pseudonymisé

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

N° 03 / 2026

du 08.01.2026

Numéro CAS-2025-00091 du registre

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, huit janvier deux mille vingt-six.**

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.),

3) PERSONNE3.), les trois demeurant à F-ADRESSE1.),

demandereses en cassation,

**comparant par Maître Samira MABCHOUR, avocat à la Cour, en l'étude de
laquelle domicile est élu,**

et:

PERSONNE4.), demeurant à F-ADRESSE2.),

défendeur en cassation,

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

Vu l'arrêt attaqué numéro 13/25-II-CIV rendu le 29 janvier 2025 sous le numéro 29865 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 6 mai 2025 par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « *les consorts GROUPE1.)* ») à PERSONNE4.), déposé le 8 mai 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 juin 2025 par PERSONNE4.) aux consorts GROUPE1.), déposé le 3 juillet 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Marie-Jeanne KAPPWEILER.

Sur la nullité du pourvoi

Le défendeur en cassation soulève la nullité du pourvoi au motif que l'arrêt attaqué visé au pourvoi comme portant le numéro 28865 du rôle ne correspondrait pas à l'arrêt rendu par la Cour d'appel entre lui-même et les demandereses en cassation sous le numéro 29865 du rôle.

Le dispositif du mémoire en cassation renseigne que le pourvoi est dirigé contre l'arrêt numéro 13/25-II-CIV, rendu le 29 janvier 2025 sous le numéro 29865 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile, ce dont il résulte que l'indication du numéro 28865 du rôle sous l'objet du pourvoi à la première page du mémoire en cassation constitue une erreur purement matérielle.

Le moyen de nullité manque partant en fait.

Il s'ensuit que le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Sur les faits

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par jugement rendu le 8 mars 2001, erronément indiqué dans certains écrits comme jugement du 8 mai 2001, avait condamné le défendeur en cassation à passer l'acte notarié relatif au compromis de vente d'un immeuble, signé le 10 décembre 1999 par le défendeur en cassation en tant que vendeur et les demandereses en cassation en tant qu'acquéreurs, dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement sous peine d'astreinte. La Cour d'appel, par arrêt du 9 janvier 2002, avait confirmé ce jugement.

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par jugement rendu le 29 janvier 2004, avait déclaré irrecevable la

demande du défendeur en cassation, dirigée contre les demanderesses en cassation, en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes dans le prix de vente de l'immeuble et non fondée la demande reconventionnelle des demanderesses en cassation tendant à voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte authentique de vente.

La Cour d'appel, par arrêt du 10 mai 2006, par réformation, avait reçu la demande en rescision du défendeur en cassation et, avant tout autre progrès en cause, avait nommé un collège d'experts avec la mission de déterminer le prix réel et sérieux de l'immeuble vendu.

Statuant en continuation du premier arrêt, la Cour d'appel, par arrêt du 14 octobre 2009, avait dit que le défendeur en cassation avait été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix de vente de l'immeuble et avait accordé un délai aux demanderesses en cassation pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du Code civil. L'appel incident des demanderesses en cassation, tendant à voir dire que l'arrêt tiendra lieu d'acte authentique de vente et à voir ordonner au Conservateur des Hypothèques de procéder à la transcription de l'arrêt, avait été déclaré non fondé.

Statuant en continuation des deux premiers arrêts, la Cour d'appel, par arrêt du 7 juillet 2021, avait constaté que les demanderesses en cassation avaient fait le choix de garder l'immeuble faisant l'objet de la vente, en offrant de payer le supplément du juste prix sous déduction du dixième du prix total, offre que le défendeur en cassation avait acceptée et, avant tout autre progrès en cause, avait renvoyé le dossier devant un collège d'experts avec la mission de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble cédé.

Par arrêt du 13 octobre 2022, la Cour de cassation avait déclaré irrecevable le pourvoi en cassation formulé par les demanderesses en cassation contre l'arrêt du 7 juillet 2021.

La Cour d'appel, par l'arrêt attaqué, statuant en continuation des trois premiers arrêts, après nouvelle expertise, a condamné les demanderesses en cassation à payer au défendeur en cassation un certain montant au titre de supplément du juste prix, avec les intérêts sur une partie du montant jusqu'à la passation de l'acte notarié.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon fausse interprétation, sinon encore fausse application de l'article 1351 du Code civil, relatif à l'autorité de la chose jugée.

Exposé du premier moyen

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 1351 du Code civil, en ce qu'il n'a pas respecté l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 8 mai 2001, confirmé par l'arrêt du 2 janvier 2002 [il y a lieu de lire « 9 janvier 2002 »], décisions définitivement acquises, ayant été régulièrement signifiées le 6 juin 2002,

et qui avaient tranché de manière irrévocable la question de l'échéance pour signer l'acte notarié en exécution du compromis de vente du 10 décembre 1999.

Par ces décisions judiciaires passées en force de chose jugée, il avait été expressément constaté que l'acte notarié devait être signé au plus tard le 31 décembre 2001, et qu'aucune clause contractuelle ni circonstance ultérieure ne pouvait justifier l'anticipation ou la prorogation de ce terme, y compris en cas de résiliation anticipée de l'accord d'achat exclusif conclu avec la Brasserie.

Or, l'arrêt attaqué a condamné les consorts GROUPE1.) à payer à Monsieur PERSONNE4.) la somme de 234.227,81 euros, avec intérêts, en retenant comme point de départ desdits intérêts le 15 janvier 2010 << jusqu'au jour de la passation de l'acte notarié sur base du compromis de vente du 10 décembre 1999 >>, comme si cette obligation, pourtant éteinte depuis près d'une décennie, persistait encore.

En tout état de cause, l'autorité de la chose jugée ne saurait se limiter à constater l'exigibilité initiale en 2002 sans interdire de rouvrir indéfiniment une obligation éteinte ; la Cour d'appel a donc violé non seulement l'autorité relative de chose jugée sur l'échéance, mais aussi la stabilité des rapports juridiques définitivement tranchés par le jugement du 8 mai 2001 et l'arrêt du 2 janvier 2002

En statuant de la sorte, la Cour d'appel a méconnu de manière flagrante les effets juridiques impératifs attachés à l'autorité de la chose jugée, violant ainsi directement l'article 1351 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en les ayant condamnées à payer au défendeur en cassation une certaine somme avec les intérêts, en retenant comme point de départ du cours des intérêts une certaine date « *jusqu'au jour de la passation de l'acte notarié sur base du compromis de vente* », alors que l'obligation de passer l'acte notarié serait éteinte, le jugement du 8 mars 2001, confirmé par l'arrêt du 9 janvier 2002, ayant expressément constaté que l'acte notarié aurait dû être signé au plus tard le 31 décembre 2001.

Le jugement du 8 mars 2001, confirmé par l'arrêt du 9 janvier 2002, en ce qu'il a condamné le défendeur en cassation à passer l'acte notarié relatif au compromis de vente signé le 10 décembre 1999, n'a pas constaté l'extinction de l'obligation de passer acte ou la caducité du compromis de vente à la date du 31 décembre 2001, mais a, au contraire, consacré l'obligation de passer l'acte notarié, même au-delà du 31 décembre 2001.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Exposé du deuxième moyen

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'Homme en rejetant la demande de réouverture des débats formulée par les consorts GROUPE1.), au motif des nombreux changements d'avocats et des délais déjà accordés, sans tenir compte de la situation exceptionnelle dans laquelle ils se trouvaient, en réalité abandonnés par leurs différents mandataires successifs.

La Cour d'appel a en effet relevé que les consorts GROUPE1.), après avoir suspendu la procédure en 2022 pour tenter un arrangement amiable, avaient vu leur défense gravement compromise par les carences de leurs avocats successifs, notamment l'inertie prolongée de Maître NOËL, suivi d'une série de constitutions d'avocats sans diligences effectives.

Cette situation, entièrement indépendante de la volonté des consorts GROUPE1.), n'a cependant pas empêché la Cour d'appel de prononcer la clôture de l'instruction et de refuser la réouverture des débats, portant ainsi atteinte à leur droit fondamental à un accès effectif au juge.

En statuant de la sorte, les juges d'appel ont manifestement méconnu les principes dégagés par la Cour européenne des droits de l'Homme, en particulier dans son arrêt du 21 novembre 2024, Justine c. France (n°78664/17), qui impose une appréciation concrète et mesurée des erreurs procédurales lorsqu'elles sont imputables aux avocats et corrigées sans préjudice réel pour la bonne administration de la justice. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant prononcé la clôture de l'instruction et refusé la réouverture des débats.

Les juges d'appel, dans l'arrêt attaqué, n'ont ni ordonné la clôture de l'instruction ni refusé la réouverture des débats.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation du principe du contradictoire

Exposé du troisième moyen

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris, en ce qu'il admet la demande en complément de prix formulée par Monsieur PERSONNE4.) sur la base de la lésion, et d'avoir condamné les consorts GROUPE1.) à lui verser la somme de 234.227,81 euros à titre de complément de prix, alors que, en se fondant expressément pour motiver sa décision sur des éléments tirés des conclusions déposées par PERSONNE4.) en date du 7 février 2022, notamment quant au calcul de la quotité de la lésion et du montant précis du complément de prix, sans que ces éléments n'aient été ni communiqués régulièrement aux consorts GROUPE1.), ni débattus contradictoirement, la Cour d'appel a statué en violation manifeste de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile luxembourgeois, garantissant à toute partie au procès le droit à un débat contradictoire. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant motivé leur décision par des éléments tirés de conclusions du défendeur en cassation qui n'auraient été ni communiquées ni débattues contradictoirement.

Il résulte, d'une part, des développements consacrés au moyen que les conclusions y visées avaient été communiquées au mandataire des demanderesses en cassation et, d'autre part, de l'arrêt attaqué que des délais pour conclure en réponse à ces conclusions avaient été accordés aux différents mandataires successifs des demanderesses en cassation avant la clôture de l'instruction.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation du droit à un procès équitable

Exposé du quatrième moyen

Il est également fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu le droit des consorts GROUPE1.) à un procès équitable, tel que garanti par l'article 6 §1 de la Convention européenne des droits de l'Homme, par l'article 13 de ladite Convention ainsi que par l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

En statuant sur la base d'éléments unilatéraux, extraits des conclusions de Monsieur PERSONNE4.), sans permettre aux consorts GROUPE1.) de présenter utilement leurs observations et sans organiser un débat loyal et équilibré, la Cour d'appel a porté atteinte à leur droit fondamental à un procès équitable. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant statué sur base d'éléments unilatéraux, sans leur avoir permis de présenter utilement leurs observations et sans organiser un débat loyal et équilibré.

L'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (ci-après « *la Charte* ») présuppose la mise en œuvre du droit de l'Union européenne.

Le litige n'appelle pas la mise en œuvre du droit de l'Union européenne, de sorte que les dispositions de la Charte y sont étrangères.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable en ce qu'il est tiré de la violation de l'article 47 de la Charte.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, ainsi que des réponses données aux deuxième et troisième moyens, que les juges d'appel ont statué sur base d'expertises judiciaires, de pièces et de conclusions communiquées entre les mandataires des parties et, partant, soumises à un débat contradictoire dans le cadre de l'instruction avant la clôture de celle-ci.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le cinquième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 89 de la Constitution luxembourgeoise.

Exposé du cinquième moyen

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu l'obligation constitutionnelle de motivation des décisions de justice, consacrée par l'article 89 de la Constitution luxembourgeoise, en se bornant à reproduire mécaniquement les termes des expertises judiciaires et les conclusions de Monsieur PERSONNE4.), sans analyser les éléments de preuve contraires versés aux débats, ni examiner les arguments essentiels développés par les consorts GROUPE1.) dans leurs propres conclusions.

La Cour d'appel, pour statuer, s'est exclusivement fondée sur les rapports d'expertise des 31 janvier 2007 (Pièce n°13) et 2 décembre 2021 (Pièce n°14) ainsi

que sur les conclusions unilatérales de PERSONNE4.) du 7 février 2022 (Pièce n°22), sans répondre aux conclusions précises du 14 mars 2016 (Pièce n°23, page 4) produites par les consorts GROUPE1.), lesquelles dénonçaient de graves manquements du vendeur à son obligation contractuelle d'entretien de l'immeuble (Pièce n°3).

En statuant de la sorte, sans procéder à une analyse effective du contradictoire, sans synthèse raisonnée des points litigieux ni véritable confrontation des thèses opposées, la Cour d'appel a violé son devoir constitutionnel de motivation, garant de la transparence, de la lisibilité et de l'intelligibilité de la décision judiciaire, tel que prescrit par l'article 89 de la Constitution. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant basé leur décision exclusivement sur les rapports d'expertise et les conclusions du défendeur en cassation, sans répondre à leurs conclusions dénonçant de graves manquements du vendeur à son obligation contractuelle d'entretien de l'immeuble.

A l'article 89 de la Constitution invoqué à l'appui du moyen, il y a lieu de substituer l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1^{er} juillet 2023, partant au jour du prononcé de l'arrêt attaqué.

Le défaut de réponse à conclusions constitue une forme du 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, fût-elle incomplète ou viciée, sur le point considéré.

En calculant le supplément du juste prix notamment sur base des rapports d'expertise ayant tenu compte, dans le cadre de l'évaluation du prix de l'immeuble, de la vétusté et de l'état d'entretien de celui-ci, les juges d'appel, qui n'étaient pas tenus de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ont implicitement motivé leur décision sur le point considéré.

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

Sur le sixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile luxembourgeois.

Exposé du sixième moyen

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les prescriptions impératives de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile luxembourgeois, en omettant

d'exposer correctement l'ensemble des faits et moyens de droit débattus entre les parties, en s'abstenant de rappeler les conclusions précises des consorts GROUPE1.), et en ne développant pas de motifs autonomes propres à fonder sa décision.

La Cour d'appel, pour statuer, s'est bornée à reprendre les rapports d'expertise établis les 31 janvier 2007 (Pièce n°13) et 2 décembre 2021 (Pièce n°14) ainsi que les conclusions unilatérales de PERSONNE4.) du 7 février 2022 (Pièce n°22), sans exposer les prétentions ni les moyens des consorts GROUPE1.) pourtant clairement articulés dans leurs conclusions du 14 mars 2016 (Pièce n°23, page 4) et sans tenir compte des pièces essentielles produites, notamment relatives à l'état réel de l'immeuble (Pièce n°3).

En procédant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 249 du NCPC, lequel impose que tout jugement contienne l'exposé sommaire des points de fait et de droit, les conclusions respectives des parties, ainsi que les motifs précis du raisonnement suivi par la juridiction. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant basé leur décision exclusivement sur les rapports d'expertise et les conclusions du défendeur en cassation, « *sans exposer les prétentions ni les moyens des consorts GROUPE1.) pourtant clairement articulés dans leurs conclusions du 14 mars 2016 (Pièce n°23, page 4) et sans tenir compte des pièces essentielles produites, notamment relatives à l'état réel de l'immeuble* ».

Aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après « *la loi du 18 février 1885* »), chaque moyen doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité 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'irrecevabilité.

Les demanderesses en cassation, qui ne précisent ni quels étaient leurs moyens en instance d'appel qui n'auraient pas été exposés ni de quelles pièces produites les juges d'appel n'auraient pas tenu compte, omettent d'indiquer en quoi l'arrêt attaqué encourt le reproche allégué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le septième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1981 du Code civil

Exposé du septième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que les consorts GROUPE1.) avaient valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil, en retenant que l'offre de payer un supplément de 138.867 €, formulée dans leurs conclusions du 15 janvier 2010, constituait un engagement ferme et inconditionnel. En statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les exigences posées par l'article 1981 du Code civil, en ce qu'elle a reconnu force obligatoire à une déclaration qui, loin d'exprimer une volonté certaine de s'obliger, était assortie de réserves substantielles, incompatibles avec tout engagement unilatéral de payer tel que défini par le droit positif. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant considéré qu'elles avaient valablement levé l'option y prévue en proposant de verser un supplément de prix, alors que leur offre de payer un supplément, assortie de réserves, aurait été incompatible avec un engagement unilatéral de payer.

A l'article 1981 du Code civil invoqué erronément à l'appui du moyen il y a lieu de substituer l'article 1681 du même code.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la levée de l'option par les demanderesses en cassation a été constatée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui n'a pas été attaqué par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le huitième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1591 du Code civil

Exposé du huitième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir considéré que les consorts GROUPE1.) avaient valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil, en proposant de verser un supplément de 138.867 €, montant qui, selon la Cour, permettait de considérer le prix comme définitivement fixé. Ce faisant, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 1591 du Code civil, qui impose que le prix d'une vente soit déterminé et accepté d'un commun accord entre les parties. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant considéré qu'elles avaient valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil en proposant de verser un supplément de prix, alors que l'article 1591 du même code imposerait que le prix d'une vente soit déterminé et accepté d'un commun accord entre les parties.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la levée de l'option par les demanderesses en cassation a été constatée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui n'a pas été attaqué par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le neuvième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1326 du Code civil

Exposé du neuvième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu que les consorts GROUPEL.) avaient valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil, en se fondant sur une offre de paiement d'un supplément de prix, présentée comme un engagement unilatéral de payer. En statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les conditions strictes posées par l'article 1326 du Code civil, tant en ce qui concerne la forme que le contenu de l'engagement, alors même que l'offre litigieuse ne satisfaisait ni aux exigences matérielles, ni aux exigences formelles du texte invoqué. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant considéré qu'elles avaient valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil en proposant de verser un supplément de prix, alors que l'offre litigieuse n'aurait satisfait ni aux exigences matérielles ni aux exigences formelles de l'article 1326 du même code.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la levée de l'option par les demanderesses en cassation a été constatée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui n'a pas été attaqué par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le dixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1681 du code civil

Exposé du dixième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les consorts GROUPE1.) à verser un supplément du juste prix en application de l'article 1681 du Code civil, alors que la vente envisagée par le compromis du 10 décembre 1999 n'a jamais été parfaite, faute de réalisation des conditions suspensives, notamment la signature de l'acte authentique et le paiement du prix, et que l'immeuble n'est jamais entré dans leur patrimoine.

En statuant ainsi, la Cour d'appel a appliqué une disposition légale dont les conditions d'existence étaient radicalement absentes, en violation directe de l'article précité. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en les ayant condamnées à verser un supplément du juste prix, alors que la vente envisagée par le compromis n'aurait jamais été parfaite.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la Cour d'appel avait reçu la demande en rescision sur base de l'article 1681 du Code civil par arrêt du 10 mai 2006 et que, par arrêt du 14 octobre 2009, elle avait constaté que le défendeur en cassation avait été lésé de sept douzièmes dans le prix de vente de l'immeuble et avait admis l'action de ce dernier en rescision de la vente résultant du compromis. Ces arrêts n'ont pas été attaqués par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le onzième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1682 du code civil

Exposé du onzième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les consorts GROUPE1.) au paiement d'intérêts légaux sur le montant du supplément du juste prix à compter du 15 janvier 2010, alors qu'il est constant qu'ils n'ont jamais pris possession de l'immeuble ni perçu aucun fruit de celui-ci, le bien étant resté en la pleine jouissance du vendeur.

En condamnant néanmoins les acquéreurs à verser des intérêts antérieurement à tout paiement effectif ou toute jouissance réelle, la Cour d'appel a méconnu les conditions légales de l'article 1682 du Code civil, qui subordonne expressément le paiement des intérêts à l'existence d'une perception effective des fruits. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en les ayant condamnées au paiement d'intérêts sur le montant du supplément du juste prix à partir d'une certaine date, alors qu'elles n'auraient jamais pris possession de l'immeuble ni perçu aucun fruit de celui-ci.

En retenant

« Il est de jurisprudence que comme le supplément du juste prix se calcule en fonction de la valeur de l'immeuble au moment où ce supplément est payé, les intérêts se calculent sur un complément de prix moyen.

Il y a lieu de faire la moyenne entre le complément réel payé en fonction de la valeur de l'immeuble au moment du paiement et le complément de prix fictif que l'acquéreur paierait si ce complément était calculé en fonction de la valeur au moment de la vente.

Le complément de prix fictif en fonction de la valeur au moment de la vente est égal au montant de la lésion au moment de la vente (163.947 EUR), dont est déduit le dixième de la valeur réelle au moment de la vente (25.070), soit (163.947 - 25.070 =) 138.877 EUR.

Le capital sur lequel les intérêts légaux sont dus à partir de la demande en rescision consiste en la moyenne entre le complément de prix fictif (138.877) et le complément de prix réel (234.227,81), soit $([138.877 + 234.227,81 =] 373.104,81 / 2 =) 186.552,40$ EUR.

Comme PERSONNE4.) demande les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2010, il y a lieu de les allouer sur le montant de 186.552,40 EUR à partir de cette date. »,

les juges d'appel n'ont pas violé la disposition visée au moyen.

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

Sur le douzième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1186 du code civil

Exposé du douzième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir reconnu l'existence d'une obligation de paiement d'un supplément du juste prix et d'intérêts à la charge des consorts GROUPE1.), au motif qu'ils auraient levé l'option prévue par l'article 1681 dans leurs écritures du 15 janvier 2010, alors que le contrat de vente n'avait jamais été parfait, que les conditions suspensives n'étaient pas réalisées, et que le juste prix n'avait pas été déterminé.

En considérant comme contraignante une volonté exprimée dans le cadre d'un contrat inexistant, la Cour a violé l'article 1186 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant reconnu l'existence d'une obligation de paiement d'un supplément du juste prix, alors que le contrat de vente, en ce que les conditions suspensives n'auraient pas été réalisées et le juste prix n'aurait pas été déterminé, serait inexistant.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la levée de l'option par les demanderesses en cassation a été constatée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui n'a pas été attaqué par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le treizième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de l'article 1674 du code civil

Exposé du treizième moyen :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les consorts GROUPE1.) à payer un supplément du juste prix au profit de Monsieur PERSONNE4.), alors même qu'il est constant que l'immeuble litigieux est resté dans le patrimoine du vendeur, que le transfert de propriété n'a jamais été opéré, qu'aucune jouissance n'a été accordée aux prétendus acquéreurs et qu'aucun prix n'a été perçu par le vendeur.

En retenant néanmoins que les acquéreurs seraient redevables d'un complément de prix, la Cour d'appel a directement violé les conditions strictes de l'application de l'article 1674 du Code civil, texte qui suppose nécessairement une vente réalisée et un déséquilibre manifeste entre les prestations réciproques.

À tout le moins, elle en a fait une mauvaise application et une interprétation dénaturée, étendant abusivement son champ d'application à des faits qui échappent au domaine du texte. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en les ayant condamnées au paiement du supplément du juste prix, alors que le transfert de propriété n'aurait jamais été opéré et qu'elles n'auraient eu aucune jouissance de l'immeuble.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la Cour d'appel avait reçu la demande en rescision sur base de l'article 1674 du Code civil par arrêt du 10 mai 2006 et que, par arrêt du 14 octobre 2009, elle avait constaté que le défendeur en cassation avait été lésé de sept douzièmes dans le prix de vente de l'immeuble et avait dit fondée son action en rescision de la vente résultant du compromis. Ces arrêts n'ont pas été attaqués par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur le quatorzième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Violation, sinon mauvaise application, sinon mauvaise interprétation de la théorie de l'enrichissement sans cause,

Exposé du quatorzième moyen :

Il est également fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu la théorie de l'enrichissement sans cause, principe fondamental du droit civil, en condamnant les consorts GROUPE1.) à verser une somme d'argent à Monsieur PERSONNE4.) alors même qu'aucun transfert de propriété n'a été réalisé, qu'aucune prestation n'a été exécutée en leur faveur, que le vendeur n'a subi aucune perte patrimoniale, et qu'il conserve l'usage, la possession et la propriété de l'immeuble litigieux.

En l'absence de toute cause légitime justifiant l'attribution d'une indemnité, la décision aboutit à consacrer un enrichissement unilatéral injustifié. ».

Réponse de la Cour

Les demanderesses en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir procuré au défendeur en cassation un enrichissement sans cause en les ayant condamnées au

paiement du supplément du juste prix, alors que le transfert de propriété n'aurait jamais été opéré et qu'aucune prestation n'aurait été exécutée en leur faveur, le vendeur n'ayant subi aucune perte patrimoniale et ayant conservé l'usage, la possession et la propriété de l'immeuble.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la levée de l'option par les demanderesses en cassation, qui constitue le fondement de la condamnation au paiement du supplément du juste prix, dont seul le montant a été fixé par l'arrêt attaqué, a été constatée antérieurement par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2021 qui n'a pas été attaqué par le pourvoi.

Il s'ensuit que le moyen est inopérant.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Les demanderesses en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

reçoit le pourvoi ;

le rejette ;

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

les condamne à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

les condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Cédric HIRTZBERGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence de l'avocat général Jennifer NOWAK et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

**PERSONNE1.)
PERSONNE2.)
PERSONNE3.)
contre
PERSONNE4.)**

(n° CAS-2025-00091 du registre)

Le pourvoi en cassation, introduit par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) par un mémoire en cassation signifié le 6 mai 2025 à la partie défenderesse en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 8 mai 2025, est dirigé contre un arrêt n°13/25 rendu par la Cour d'appel de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en date du 29 janvier 2025 (n° 29865 du rôle). Cet arrêt a été signifié aux parties demanderesses en cassation en date du 27 février 2025.

Les articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation fixent le point de départ du délai de deux mois, augmenté du délai de distance de quinze jours prévu à l'article 167 du Nouveau code de procédure civile, pour se pourvoir en cassation, à partir de la signification ou de la notification de l'arrêt ou du jugement contradictoire. Il s'ensuit que le pourvoi est recevable.

Le défendeur en cassation a signifié un mémoire en réponse le 27 juin 2025 et il l'a déposé au greffe de la Cour le 3 juillet 2025.

Ayant été signifié et déposé au greffe de la Cour dans le délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Sur les faits et antécédents :

Par exploit d'huissier de justice du 18 avril 2001, PERSONNE4.) a assigné les consorts GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour demander, sur la base de l'article 1674 du Code civil, la rescision pour cause de lésion d'une vente d'immeuble conclue par compromis en date du 10 décembre 1999.

Par jugement du 29 janvier 2004, le tribunal a déclaré la demande de PERSONNE4.) irrecevable et a déclaré non fondée la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) tendant à voir dire que le jugement tient lieu d'acte authentique de vente.

De ce jugement, PERSONNE4.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2004.

L'appelant a demandé, par réformation du jugement entrepris, de déclarer sa demande recevable et de rescinder, sinon d'annuler du chef de lésion le compromis de vente.

Les consorts GROUPE1.) ont demandé de voir dire l'appel de PERSONNE4.) irrecevable, sinon non fondé et de rejeter la demande en rescision sinon en annulation pour lésion. Ils ont interjeté appel incident et ont demandé à la Cour d'appel de dire, par réformation, que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente.

Par arrêt du 10 mai 2006, la Cour d'appel a réformé le jugement du 3 mars 2004 et elle a reçu la demande en rescision au regard de l'article 1674 du Code civil. Avant tout autre progrès en cause, elle a nommé des experts avec la mission de déterminer le prix réel et sérieux de l'immeuble vendu par PERSONNE4.) aux consorts GROUPE1.) aux termes du compromis de vente du 10 décembre 1999, en tenant compte des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque, de l'état d'entretien de l'immeuble en question en faisant abstraction tant des améliorations apportées depuis lors à cet immeuble que des réfections éventuellement faites. Pour le surplus, il a été sursis à statuer.

En date du 16 mars 2007, les experts ont déposé leur rapport d'expertise daté du 31 janvier 2007. La valeur totale au 10 décembre 1999 de l'immeuble vendu a été chiffrée au montant de 250.700 EUR.

Par arrêt du 14 octobre 2009, la Cour d'appel, statuant en continuation de l'arrêt du 10 mai 2006, a dit que PERSONNE4.) a été lésé de plus de 7/12ièmes dans le prix de vente de l'immeuble et a partant admis son action en rescision du compromis de vente du 10 décembre 1999. Les consorts GROUPE1.) se sont vu accorder un délai jusqu'au 15 janvier 2010 pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du Code civil.

L'appel incident des consorts GROUPE1.) tendant à voir dire que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente a été déclaré non fondé.

L'affaire fut renvoyée devant le magistrat de la mise en état et les indemnités de procédure et les frais furent réservés.

Par arrêt du 7 juillet 2021, la Cour d'appel a constaté que les consorts GROUPE1.) ont, par conclusions du 15 janvier 2010, fait le choix de garder l'immeuble faisant l'objet de la vente litigieuse, en offrant de payer le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total, offre que PERSONNE4.) a accepté par conclusions du 12 avril 2012. Elle a, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier devant un collège d'experts avec la mission de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble cédé suivant compromis de vente du 10 décembre 1999, cette actualisation étant à faire à une date aussi proche que possible du 15 juillet 2021. La demande de PERSONNE4.) en remboursement des frais d'avocat exposés et les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure, de même que les frais et dépens ont été réservés.

En date du 13 décembre 2021, les experts nommés par l'arrêt du 7 juillet 2021 ont déposé leur rapport d'expertise daté du 2 décembre 2021, et ils ont fixé la valeur totale de la propriété, en juillet 2021, à la somme de 415.219 EUR.

Par arrêt no 118/2022 du 13 octobre 2022, la Cour de cassation a déclaré le pourvoi en cassation formulé par les consorts GROUPE1.) en date du 27 octobre 2021 contre l'arrêt du 7 juillet 2021 irrecevable.

Par conclusions du 26 octobre 2022, les consorts GROUPE1.) ont informé la Cour d'appel que les parties étaient en pourparlers d'arrangement et ont demandé à voir suspendre la procédure pendante jusqu'au 31 décembre 2022, en attendant l'issue des pourparlers.

Par conclusions du 3 novembre 2022, PERSONNE4.) a confirmé qu'il y avait des pourparlers d'arrangement entre parties et qu'il était d'accord à voir suspendre la procédure pendante jusqu'au 30 novembre 2022.

Par courrier du 14 février 2023, le mandataire de PERSONNE4.) a demandé au magistrat de la mise en état de voir délivrer un échéancier au mandataire des consorts GROUPE1.), Maître Daniel NOËL, aux fins de notifier ses conclusions, au motif que les pourparlers engagés entre les parties n'auraient pas abouti.

Des échéanciers successifs ont été accordés au mandataire des consorts GROUPE1.).

Par courrier du 30 mai 2023, le mandataire de PERSONNE4.) s'est opposé à une demande de voir reporter l'échéance pour conclure à trois mois, formulée par les consorts GROUPE1.) au motif d'une prétendue révocation du mandat de Maître Daniel NOËL et il a sollicité de rendre une ordonnance de clôture et de voir fixer l'affaire pour plaidoiries.

Par courrier du 12 juillet 2023, le magistrat de la mise en état a demandé au mandataire des consorts GROUPE1.), Maître Daniel NOËL, s'il avait toujours mandat dans le présent litige.

Par courrier du 28 septembre 2023, le mandataire de PERSONNE4.) a reformulé sa demande en vue de délivrer une ordonnance de clôture.

Par courriel du 23 octobre 2023, Maître Daniel NOËL a confirmé qu'il n'avait plus mandat pour les consorts GROUPE1.) et a informé le magistrat de la mise en état de ce que Maître Alain-Emmanuel CATALKI avait repris son mandat pour les consorts GROUPE1.), tout en demandant de ne pas prononcer la clôture de l'instruction.

En date du 28 décembre 2023, Maître Ender ULCIN a envoyé à la Cour d'appel une constitution de nouvel avocat pour les consorts GROUPE1.) et s'est vu accorder un délai pour conclure.

Par la suite, Maître Sanae IGRI a envoyé une constitution de nouvel avocat pour les consorts GROUPE1.) et un premier délai pour conclure lui a été octroyé jusqu'au 1er avril 2024, délai qui fut prorogé, à sa demande, jusqu'au 17 mai 2024.

Maître Sanae IGRI a déposé son mandat avec effet immédiat en date du 22 mai 2024.

Par ordonnance de clôture du 16 juillet 2024, la clôture de l'instruction a été prononcée et les débats ont été fixés au 25 novembre 2024.

En date du 10 octobre 2024, Maître Samira MABCHOUR a fait parvenir une constitution de nouvel avocat pour les consorts GROUPE1.).

Par courrier du 27 septembre 2024, Maître Samira MABCHOUR a demandé la révocation de l'ordonnance de clôture, demande qui lui a été refusée compte tenu des multiples changements de mandataires opérés par les consorts GROUPE1.) et des délais d'ores et déjà accordés.

La Cour d'appel a rendu en date du 29 janvier 2025 un arrêt dont le dispositif se lit comme suit :

« la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation des arrêts des 10 mai 2006, 14 octobre 2009 et 7 juillet 2021,

dit fondée la demande de PERSONNE4.) basée sur l'article 1674 du Code civil à concurrence du montant de 234.227,81 EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 186.552,40 EUR à partir du 15 janvier 2010 jusqu'au jour de la passation de l'acte notarié sur base du compromis de vente du 10 décembre 1999,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant tant en leur nom personnel qu'en tant qu'héritiers ayant repris l'instance introduite par leur frère PERSONNE5.), décédé, à payer à PERSONNE4.) le montant de 234.227,81 EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 186.552,40 EUR, à partir du 15 janvier 2010 jusqu'au jour de la passation de l'acte notarié sur base du compromis de vente du 10 décembre 1999, du chef de supplément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil,

déclare la demande de PERSONNE4.) en condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant tant en leur nom personnel qu'en tant qu'héritiers ayant repris l'instance introduite par leur frère PERSONNE5.), décédé, au paiement d'une astreinte de 5.000 EUR par jour de retard en cas d'absence d'invitation de leur part de passer l'acte notarié de vente endéans le délai d'un mois à partir du présent arrêt non fondée,

déclare les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

déclare la demande de PERSONNE4.) en remboursement de frais d'avocat non fondée,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), agissant tant en leur nom personnel qu'en tant qu'héritiers ayant repris l'instance introduite par leur frère PERSONNE5.), décédé, aux frais et dépens des deux instances, avec distraction entre les mains de Cédric HITZBERGER, qui affirme en avoir fait l'avance. »

Cet arrêt fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation:

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1351 du Code civil relatif à l'autorité de la chose jugée.

Les parties demanderesses en cassation font grief à l'arrêt dont pourvoi de ne pas avoir respecté l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 8 mai 2001, confirmé par l'arrêt du 2 janvier 2002, décisions devenues définitives, ayant été signifiées le 6 juin 2002, et qui avaient décidé que l'acte notarié en exécution du compromis de vente du 10 décembre 1999 devait être signé au plus tard le 31 décembre 2001. En les condamnant à payer au défendeur en cassation le montant de 234.227,81 EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 186.552,40 EUR, à partir du 15 janvier 2010 jusqu'au jour de la passation de l'acte notarié sur base du compromis de vente du 10 décembre 1999, aurait violé l'autorité relative de chose jugée sur l'échéance, et elle aurait fait revivre l'obligation de passer l'acte notarié sur la base d'un compromis juridiquement échu depuis le 31 décembre 2001. Dans le développement du premier moyen, les parties demanderesses en cassation font effectivement valoir que l'obligation de passer l'acte notarié serait une obligation à terme certain qui, en application de l'article 1186 du Code civil, n'aurait pas subsisté au-delà du 31 décembre 2001.

Dans la mesure où les parties demanderesses en cassation invoquent tant une extinction de l'obligation de passer acte découlant de l'article 1186 du Code civil qu'une violation de l'autorité de la chose jugée rattachée à l'article 1351 du Code civil, le moyen cumule deux cas d'ouverture différents et doit être déclaré irrecevable pour violation de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après la loi du 18 février 1885).

Subsidiairement :

Il ressort de l'arrêt dont pourvoi que la demande en rescision basée sur l'article 1674 du Code civil a été reçue par un arrêt de la Cour d'appel rendu en date du 10 mai 2006, par réformation d'un jugement de première instance rendu en date du 3 mars 2004¹. Dans la mesure où cet arrêt n'est pas attaqué par le présent pourvoi, le moyen est irrecevable, sinon inopérant.

Plus subsidiairement :

Il n'est pas établi que le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 8 mai 2001, confirmé par l'arrêt du 2 janvier 2002, ait été invoqué en instance d'appel.

« Lorsque les intérêts pécuniaires des parties sont seuls en cause, l'exception de chose jugée n'est pas d'ordre public. Elle ne peut dès lors être proposée comme moyen de cassation, si elle n'a pas été soumise aux juges du fond. »²

S'agissant d'un moyen nouveau, qui est mélangé de fait et de droit, il est à déclarer irrecevable.³

¹ Arrêt attaqué du 29 janvier 2025, page 3, paragraphes 7 et 8

² Cass. 6 juillet 1972, Pas.22, p.164

³ Cass. n° 36/12 du 28.6.2012, n° 3045 du registre ; Cass. n°40/11 du 16.6.2011, n° 2862 du registre

Encore plus subsidiairement :

Pour que l'autorité de la chose jugée attachée à une décision puisse mettre en échec une nouvelle demande, il faut que celle-ci présente une triple identité d'objet, de cause et de parties.

Dans le développement du moyen, les parties demanderesses en cassation soutiennent que les conditions d'application de l'article 1351 du Code civil sont entièrement réunies : « *identité d'objet : obligation de passer l'acte notarié ; identité de cause : exécution du compromis de vente du 10 décembre 1999* ». Or, il est évident que les prétentions du défendeur en cassation exerçant l'action en rescision pour lésion prévue à l'article 1674 du Code civil ne se limitaient pas à obtenir l'exécution du compromis tel que signé, mais à obtenir soit la rescision pour lésion, soit le paiement d'un complément de prix.

La triple identité requise pour l'application de l'article 1351 du Code civil fait défaut.

D'après la jurisprudence de votre Cour, l'autorité de la chose jugée « *fait obstacle à soulever dans le cadre d'une autre demande entre les mêmes parties une prétention dont le fondement est inconciliable avec ce qui a été jugé* ». ⁴

Les demandeurs en cassation n'exposent pas en quoi la demande en rescision pour lésion introduite par le défendeur en cassation serait inconciliable avec ce qui a été définitivement jugé dans l'arrêt du 2 janvier 2002, étant précisé que ledit arrêt n'a constaté ni l'extinction de l'obligation de passer acte ni la caducité du compromis au-delà du 31 décembre 2001.

Le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Il est fait grief à l'arrêt dont pourvoi d'avoir prononcé la clôture de l'instruction et d'avoir rejeté la demande de réouverture des débats des parties demanderesses en cassation

L'article 221 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que si l'un des avocats n'a pas accompli les actes de procédure dans le délai imparti, le renvoi devant le tribunal et la clôture de l'instruction peuvent être décidés par le juge de la mise en état.

L'article 225 du Nouveau code de procédure civile, applicable à l'instance d'appel suivant l'article 599 du même code, dispose:

« L'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; la constitution d'avocat postérieurement à la clôture ne constitue pas, en soi, une cause de révocation. [...] L'ordonnance de clôture peut être révoquée pour

⁴ Cass. N°92/2022 du 16.06.2022, n° CAS-2021-00076 du registre ; Cass. n°93/2022 du 16.06.2022, n° Cas-2021-00099 du registre

cause grave, d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats, par décision du tribunal ».

Les parties demanderesses en cassation ne versent à l'appui de ce moyen ni l'ordonnance de clôture, ni leur demande de révocation de ladite ordonnance.

Or, il ressort de l'arrêt dont pourvoi que :

« Par ordonnance de clôture du 16 juillet 2024, la clôture de l'instruction a été prononcée et les débats ont été fixés au 25 novembre 2024.

En date du 10 octobre 2024, Maître Samira MABCHOUR a fait parvenir une constitution de nouvel avocat pour les consorts GROUPE1.).

Par courrier du 27 septembre 2024, Maître Samira MABCHOUR a demandé la révocation de l'ordonnance de clôture, demande qui lui a été refusée compte tenu des multiples changements de mandataires opérés par les consorts GROUPE1.) et des délais d'ores et déjà accordés. »

Au vu de cette formulation et compte tenu du fait que le dispositif de l'arrêt dont pourvoi ne comporte aucune décision quant au rejet d'une demande de réouverture par la Cour d'appel, il semble que la demande de réouverture ait été refusée par le conseiller de la mise en état.

La Cour d'appel n'ayant pas rejeté, dans l'arrêt attaqué, une demande en révocation de l'ordonnance de clôture, le moyen manque en fait⁵, sinon il est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen est tiré de la violation du principe du contradictoire garanti par l'article 65 du Nouveau code de procédure civile.

Il est fait grief à l'arrêt entrepris d'avoir admis la demande en complément de prix formulée par le défendeur en cassation sur la base de la lésion et d'avoir condamné les parties demanderesses en cassation à lui verser la somme de 234.227,81 euros à titre de complément de prix en se fondant expressément sur des éléments tirés des conclusions déposées par le défendeur en cassation en date du 7 février 2022, notamment quant au calcul de la quotité de la lésion et du montant précis du complément de prix, sans que ces éléments ne leur aient été communiqués régulièrement, ni débattus contradictoirement.

Dans le développement du moyen, les parties demanderesses en cassation reconnaissent toutefois que leur mandataire de l'époque « *disposait des dernières conclusions adverses dès le 7 février 2022* », de sorte qu'elles sont malvenues à affirmer dans l'exposé du moyen que ces conclusions ne leur auraient pas été communiquées régulièrement.

⁵ cf. Cass. n°145 / 2020 du 12.11.2020, n°CAS-2019-00150 du registre

De même, leurs affirmations consistant à prétendre « *que, depuis le 15 janvier 2010, la défense des consorts GROUPE1.) est demeurée en suspens, en raison de l'absence de diligences de leur conseil de l'époque* » et faisant état des « *seules et dernières conclusions des consorts GROUPE1.) datées du 15 janvier 2010* » sont contredites par leur propre pièce n° 23 : conclusions n°5 notifiées en date du 14 mars 2016 par Maître Marc THEWES au nom des consorts GROUPE1.). Ces conclusions font état de conclusions de Maître Marc THEWES du 15 janvier 2010, du 18 mars 2011, du 1^{er} juin 2012 et du 9 mars 2015.

Le moyen manque en fait, sinon est non fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen de cassation est tiré de la violation du droit à un procès équitable garanti par les articles 6§1 et 13 de la Convention européenne des droits de l'Homme (ci-après CvEDH) et l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

L'application de l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne proclamée à Nice en date du 7 décembre 2000 présuppose la mise en œuvre du droit de l'Union européenne.

La demande en rescision pour lésion dirigée contre les parties demanderesses en cassation n'appelait pas la mise en œuvre du droit de l'Union européenne, de sorte que les dispositions de la Charte sont étrangères au litige. Le moyen est irrecevable⁶, sinon inopérant⁷, en ce qu'il est tiré de la violation de cette disposition.

En ce qui concerne les articles 6§1 et 13 de la CvEDH :

Tel qu'il a déjà été exposé dans le cadre des deux moyens précédents, les parties demanderesses en cassation ne contestent pas que leur mandataire de l'époque disposait des conclusions adverses dès le 7 février 2022, soit deux ans avant que n'intervienne l'ordonnance de clôture en date du 16 juillet 2024, et ils restent en défaut d'établir qu'ils auraient saisi la Cour d'appel⁸ d'une demande de révocation de l'ordonnance de clôture.

En tout état de cause, l'arrêt attaqué ne comporte aucun rejet de pareille demande et il n'en est fait état que dans le cadre du récit des antécédents procéduraux.

Le moyen manque en fait, sinon il est irrecevable, sinon non fondé.

⁶ Cass. n° 124 / 2025 du 10.07.2025, n° CAS-2025-00023 du registre (réponse au 3^e moyen) ; Cass. n° 124 / 2025 du 10.07.2025, n° CAS-2025-00023 du registre (moyen unique) ; Cass. n° 70 / 2018 du 28.06.2018, n° 3987 du registre (réponse au 7^e moyen)

⁷ Cass. n° 20 / 13 du 21.3.2013, n° 3127 du registre (réponse au 2^e moyen) ;

⁸ Le terme de « Cour d'appel » vise ici non pas le conseiller de la mise en état, mais la formation collégiale ayant rendu l'arrêt dont pourvoi

Sur le cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 89 de la Constitution.

L'article 89 de la Constitution invoqué à l'appui du moyen a été remplacé par l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1er juillet 2023, partant au jour du prononcé de l'arrêt attaqué. Il y a dès lors lieu de suppléer l'article 109 à l'article invoqué dans le moyen.

Les parties demanderesses en cassation reprochent en fait à l'arrêt attaqué un défaut de réponse à conclusions équivalant à un défaut de motifs. Il est fait grief à la Cour d'appel de s'être fondé sur les rapports d'expertise du 31 janvier 2007 et du 2 décembre 2021, ainsi que sur les conclusions du défendeur en cassation du 7 février 2022 sans répondre à leurs conclusions du 14 mars 2016, dans lesquelles elles dénoncent de graves manquements du vendeur à son obligation contractuelle d'entretien de l'immeuble.

Dans l'énoncé du moyen, les parties demanderesses en cassation ne fournissent pas d'autres précisions concernant le moyen qu'ils auraient invoqué dans leurs conclusions du 14 mars 2016 et auquel les juges d'appel auraient manqué de répondre, et ils se contentent de renvoyer à leurs pièces n°3 et n° 23.

Dans la discussion du moyen, les parties demanderesses en cassation reprochent à la Cour d'appel d'avoir « *repris sans analyse propre les affirmations selon lesquelles « les consorts GROUPE1.) offrent de payer le supplément de 138.867 euros sur base du rapport d'expertise du 31 janvier 2007 » ..., sans pour autant exposer un raisonnement personnel, ni procéder à la moindre appréciation critique des éléments produits par les parties. La Cour d'appel n'a pas davantage discuté les éléments versés aux débats par les consorts GROUPE1.), lesquels établissaient que l'immeuble en cause souffrait de défauts structurels majeurs* », et ils reprochent à la Cour d'appel de ne pas avoir « *procédé ni à la vérification de la conformité de l'état réel de l'immeuble avec les obligations contractuelles, ni à la discussion des arguments développés par les consorts GROUPE1.) dans leurs conclusions du 14 mars 2016.* » A noter qu'en ce qui concerne les obligations contractuelles du vendeur, les parties demanderesses en cassation renvoient au compromis de vente du 10 décembre 1999, leur pièce n° 1.

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885, chaque moyen de cassation doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. Si l'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération, ni la discussion du moyen ni les pièces annexées au mémoire en cassation ne sauraient suppléer la carence originaire de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Les parties demanderesses en cassation ne citent pas les conclusions qu'elles auraient présentées en instance d'appel et auxquelles l'arrêt attaqué aurait manqué de répondre. Elles n'indiquent pas non plus en quoi elles y auraient invoqué un moyen exigeant réponse, qui comporte un fait assorti d'une déduction juridique et qui aurait une incidence sur la solution du litige.

Le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

A supposer que le moyen soit recevable, le défaut de motifs étant un vice de forme, une réponse, même incomplète, suffit à l'écarter.⁹

Il ressort de l'arrêt dont pourvoi que les juges d'appel se sont fondés sur les deux rapports d'expertise du 31 janvier 2007 et du 2 décembre 2021. En ce qui concerne ce dernier rapport, les experts avaient reçu la mission *« de déterminer la valeur actuelle de l'immeuble cédé suivant compromis de vente du 10 décembre 1999 et évalué à cette date du montant de 3.500.000 LUF, soit 86.762,73 EUR, cette actualisation étant à faire à une date aussi proche que possible du 15 juillet 2021. »*

Les parties demanderesses en cassation reconnaissent dans la discussion du moyen que *« les expertises judiciaires versées en cause d'appel mettaient en évidence un état général insatisfaisant, une vétusté avancée des structures porteuses, une absence totale d'isolation thermique, une chaudière hors service depuis 2016, la coupure des alimentations en eau et en électricité, ainsi qu'une inhabilité manifeste depuis 2020 »*.

Sur la base de ces rapports, qui ont donc tenu compte de la vétusté et de l'état d'entretien de l'immeuble, les juges d'appel ont calculé le complément de prix à payer par les parties demanderesses en cassation :

« Tel que rappelé par la Cour d'appel dans son arrêt du 7 juillet 2021, le complément de prix est à calculer suivant la méthode de la « réévaluation proportionnelle » consistant à d'abord apprécier l'importance de la lésion par référence à la valeur de l'immeuble au jour de la vente, puis calculer le montant du complément à payer en fonction de la valeur de l'immeuble au moment du paiement de ce complément. Le calcul du paiement du juste prix à payer est dès lors égal à la valeur, appréciée au jour du paiement, de la fraction de l'immeuble que représente l'insuffisance de prix, moins un dixième de sa valeur totale.

Selon PERSONNE4.), le supplément de prix à payer est de 234.227,81 EUR.

Le calcul du supplément du juste prix se ferait en quatre étapes.

Il y aurait lieu de déterminer d'abord la quotité de la lésion au moment de la vente, c'est-à-dire la quotité impayée par l'acquéreur lors de la vente (1ère étape).

Ensuite, il faudrait calculer le supplément du juste prix, étant égal à la quotité impayée de l'immeuble, exprimée en fonction de la valeur qu'a cet immeuble à l'époque où doit intervenir le règlement complémentaire (2ème étape).

Puis interviendrait le calcul du dixième du prix total, calculé sur le prix total résultant des deux versements initial et complémentaire (3ème étape).

⁹ J. et L. Boré, La cassation en matière civile, 6^e éd. 2023/2024, n° 77.221, p.435

Ensuite devrait être calculé le complément de prix à verser par l'acquéreur pour conserver l'immeuble selon l'article 1681 du Code civil, égal au montant du supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total (4ème étape).

Le complément du prix à verser par les consorts GROUPE1.) se calculerait dès lors comme suit :

Lors de la vente, la quotité impayée par l'acquéreur correspondrait au pourcentage de (250.700 [valeur de l'immeuble au moment de la vente] -

86.753 [prix de vente fixé dans le compromis] =) 163.947 EUR à diviser par 250.700 (valeur de l'immeuble au moment de la vente) = 0,65 (1ère étape).

Le supplément du juste prix serait égal à la quotité impayée de l'immeuble, exprimée en fonction de la valeur qu'a cet immeuble à l'époque ou doit intervenir le règlement complémentaire, soit en l'espèce à (415.219 x 0,65 =) 269.892,35 EUR (2ème étape).

Le dixième du prix total s'élèverait au montant de (269.892,35 [supplément du juste prix] + 86.753 [prix de vente fixé dans le compromis] =) 356.645,35 / 10 = 35.664,53 EUR (3ème étape).

Le supplément de prix à payer serait dès lors de 269.892,35 (supplément du juste prix) - 35.664,54 (dixième du prix total) = 234.227,81 EUR (4ème étape).

La jurisprudence retient effectivement que compte tenu du facteur de la dépréciation monétaire, le supplément du juste prix est égal à la quotité impayée de l'immeuble au moment de la vente, la fraction ainsi déterminée étant appliquée sur la valeur actualisé de l'immeuble où doit intervenir le paiement. Ce supplément du juste prix consiste partant en la quotité impayée de l'immeuble au moment de la vente, exprimée en fonction de la valeur qu'a l'immeuble à l'époque où doit intervenir le règlement complémentaire.

Le prix de vente payé par les consorts GROUPE1.) était de 86.753 EUR, la valeur de l'immeuble au moment de la vente était de 250.700 EUR tel que retenu par expertise du 31 janvier 2007 et la valeur de l'immeuble au moment du paiement du complément est de 415.219 EUR tel que déterminé par expertise du 2 décembre 2021.

La lésion au moment de la vente s'élève dès lors à (250.700 - 86.753 =) 163.947 EUR.

C'est à bon droit que PERSONNE4.) fait valoir que la quotité de la lésion, soit le calcul de la quotité non comprise dans la valeur réelle de l'immeuble au moment de la vente en 1999 est de (163.257 / 250.700 =) 0,65, soit 65 %.

Le supplément du juste prix est dès lors de 415.219 (prix de l'immeuble au moment du paiement du complément x 0,65 (quotité de la lésion) = 269.892,35 EUR, qui correspond à 65 % de 415.219 EUR (415.219 x 0,65).

D'après l'article 1681 du Code civil, le complément du prix à payer par l'acquéreur en cas de lésion est le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Le dixième du prix total est à calculer sur le prix total des versements initial et complémentaire, qui correspondent en l'espèce au montant de (269.892,35 [supplément du juste prix] + 86.753 [prix du compromis] =) 356.645,35 EUR.

Le dixième du prix total s'élève dès lors à (356.645,35 / 10 =) 35.664,54 EUR.

C'est dès lors à bon droit que PERSONNE4.) indique que le complément de prix à payer par les consorts GROUPE1.) s'élève au montant de 269.892,35 (supplément du juste prix) - 35.664,54 (dixième du prix total) = 234.227,81 EUR. »

Il ressort de cette motivation que les juges d'appel ont répondu implicitement, mais nécessairement, aux conclusions relatives à l'état d'entretien et à la vétusté de l'immeuble.

Le moyen n'est pas fondé.

Sur le sixième moyen de cassation :

Le sixième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile.

Les demandeurs en cassation reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir omis « *d'exposer correctement l'ensemble des faits et moyens de droit débattus entre les parties, en s'abstenant de rappeler les conclusions précises des consorts GROUPE1.), et en ne développant pas de motifs autonomes propres à fonder sa décision* ». Plus concrètement, il est reproché à la Cour d'appel de s'être « *bornée à reprendre les rapports d'expertise établis les 31 janvier 2007 (pièce n°13) et 2 décembre 2021 (pièce n° 14) ainsi que les conclusions unilatérales de PERSONNE4.) du 7 février 2022 (pièce n°22), sans exposer les prétentions ni les moyens des consorts GROUPE1.) pourtant clairement articulés dans leurs conclusions du 14 mars 2016 (pièce n° 23, page 4) et sans tenir compte des pièces essentielles produites, notamment relatives à l'état réel de l'immeuble (pièce n° 3)* ».

Le moyen soulève, tout d'abord, un défaut de réponse à conclusions formulé de manière très générale et abstraite et, ensuite, un reproche concernant l'appréciation de certains éléments de preuve désignés comme « pièces essentielles », mais non autrement spécifiés dans l'exposé du moyen.

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885, chaque moyen de cassation doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. Si l'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération, ni la discussion du moyen ni les pièces annexées au mémoire en cassation ne sauraient suppléer la carence originaire de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

L'exposé du moyen ne répond pas aux exigences de l'article 10 précité et le moyen est à déclarer irrecevable.

Subsidiairement :

Sous le couvert de la violation de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile, les parties demandereses en cassation tentent de remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments de preuve qui leur sont soumis afin de déterminer la valeur vénale de l'immeuble litigieux.

Le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le septième moyen de cassation :

Le septième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1681 du Code civil.¹⁰

Dans l'exposé du moyen, les demandeurs en cassation font grief à l'arrêt attaqué d'avoir retenu qu'ils ont valablement levé l'option prévue à l'article 1681 du Code civil en retenant que l'offre de payer un supplément de 138.867 euros, formulée dans leurs conclusions du 15 janvier 2010, constituait un engagement ferme et inconditionnel.

L'article 1681 du Code civil dispose dans son alinéa 1^{er} :

« Dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total. »

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885, chaque moyen de cassation doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. En l'espèce, il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir à tort considéré que les conclusions des parties demandereses en cassation du 15 janvier 2010 étaient à considérer comme exprimant leur choix de garder le fonds en payant un supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total.

Non seulement les parties demandereses en cassation restent en défaut d'indiquer la partie critiquée de la décision entreprise, de sorte que le moyen est à déclarer irrecevable, mais il ressort de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel a déjà constaté la levée de l'option par les consorts GROUPE1.) dans son arrêt du 7 juillet 2021 qui est cité à la page 5, paragraphes 4 à 6, de l'arrêt dont pourvoi :

« Pour statuer ainsi, la Cour d'appel a retenu dans son arrêt du 7 juillet 2021 ce qui suit :

« Le litige soumis à la Cour a pour objet l'action de PERSONNE4.) en rescision pour lésion de la vente immobilière du 10 décembre 1999, la question restant à trancher portant sur le paiement par les consorts GROUPE1.) à PERSONNE4.) du supplément du juste prix, étant relevé que les consorts GROUPE1.) ont, par conclusions du 15 janvier 2010, fait le choix

¹⁰ Dans la mesure où l'article 1981 du Code civil visé dans le moyen a trait à la rente viagère, il s'agit manifestement d'une indication matériellement erronée et il y a lieu de suppléer aux références à l'article 1981 des références aux articles 1681 du Code civil.

de garder l'immeuble en offrant de payer le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total, offre que PERSONNE4.) a acceptée par conclusions du 12 avril 2012.

Les consorts GROUPE1.) offrent de payer le supplément de 138.867 euros sur base du rapport d'expertise du 31 janvier 2007 et concluent à voir condamner PERSONNE4.) à passer l'acte notarié devant un notaire de leur choix à cette condition de prix, tandis que PERSONNE4.) demande à voir réactualiser le supplément de prix à payer par les acquéreurs au jour du paiement dudit supplément ». »

Dans la mesure où ledit arrêt du 7 juillet 2021 n'est pas attaqué par le présent pourvoi, le moyen est également irrecevable, sinon inopérant.

Sur le huitième moyen de cassation :

Le huitième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 1591 du Code civil, qui dispose que « *[l]e prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties* ».

Les juges d'appel, saisis d'une demande en rescision pour lésion, ont à bon droit appliqué les dispositions spécifiques des articles 1674 et suivants du Code civil pour arriver à déterminer le supplément du juste prix à payer (sous la déduction du dixième du prix total).

Ils n'ont pas et n'avaient pas à appliquer l'article 1591 du Code civil visé au moyen qui est étranger à la décision attaquée.

Le moyen est irrecevable.

Sur le neuvième moyen de cassation :

Le neuvième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 1326 du Code civil, qui dispose que « *[l]'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention de la somme ou de la quantité en toutes lettres. Cette mention doit être écrite de sa main ou être revêtue spécifiquement d'une signature électronique; si elle est indiquée également en chiffres, en cas de différence, l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres, à moins qu'il ne soit prouvé de quel côté est l'erreur.* »

Ce moyen appelle les mêmes observations que le précédent dans la mesure où les acquéreurs ne sont pas engagés de manière unilatérale vis-à-vis du défendeur en cassation.

Les juges d'appel, saisis d'une demande en rescision pour lésion, ont à bon droit appliqué les dispositions des articles 1674 et suivants du Code civil.

Ils n'ont pas et n'avaient pas à appliquer l'article 1326 du Code civil visé au moyen qui est étranger à la décision attaquée.

Le moyen est irrecevable.

Sur le dixième moyen de cassation :

Le dixième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la fausse interprétation, sinon encore de la fausse application de l'article 1681 du Code civil.

Les parties demanderesses en cassation font grief à l'arrêt entrepris de les avoir condamnés à verser un supplément du juste prix en application de l'article 1681 du Code civil alors que la vente envisagée par le compromis du 10 décembre 1999 n'aurait jamais été parfaite, faute de réalisation des conditions suspensives, notamment la signature de l'acte authentique et le paiement du prix, et que l'immeuble ne serait jamais entré dans leur patrimoine.

La Cour d'appel avait déjà reçu la demande en rescision basée sur l'article 1674 du Code civil par arrêt du 10 mai 2006 et elle a constaté par arrêt du 14 octobre 2009 que le défendeur en cassation a été lésé de plus de 7/12ièmes et a admis son action en rescision du compromis de vente du 10 décembre 1999. Ces arrêts ne sont pas attaqués par le présent pourvoi, de sorte que le moyen dirigé contre le seul arrêt rendu en date du 29 janvier 2025 est irrecevable, sinon inopérant.

Subsidiairement :

L'inapplicabilité de l'article 1681 du Code civil n'a pas été invoquée par les parties demanderesses en cassation devant les juges d'appel, de sorte que le moyen est nouveau. Il est également mélangé de fait et de droit, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable.

Sur le onzième moyen de cassation :

Le onzième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon encore de la fausse interprétation de l'article 1682 du Code civil, qui dispose que « *[s]/i l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément du jour de la demande en rescision. S'il préfère la rendre et recevoir le prix, il rend les fruits du jour de la demande. L'intérêt du prix qu'il a payé lui est aussi compté du jour de la demande, ou du jour du paiement, s'il n'a touché aucuns fruits.* »

Les demandeurs en cassation font grief à l'arrêt dont pourvoi de les avoir condamnés au paiement d'intérêts légaux sur le montant du supplément du juste prix à compter du 15 janvier 2010, alors qu'il serait constant qu'ils n'ont jamais pris possession de l'immeuble ni perçu aucun fruit de celui-ci, le bien étant resté en la pleine jouissance du vendeur.

Bien que l'article 10 de la loi du 18 février 1885 exige que chaque moyen de cassation doive préciser, sous peine d'irrecevabilité, notamment la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué, l'énoncé du moyen ne comporte aucune indication concernant la partie de l'arrêt attaqué qui est visée par le moyen.

Il ressort de l'arrêt dont pourvoi (page 11) que, alors que l'article 1682 du Code civil dispose que « *[s]i l'acquéreur préfère garder la chose en fournissant le supplément réglé par l'article précédent, il doit l'intérêt du supplément du jour de la demande en rescision* », le défendeur en cassation a seulement demandé les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2010, date de la levée de l'option dans les conclusions des parties demanderesses en cassation.

En instance d'appel, les demandeurs en cassation n'ont pas pris position par rapport à cette demande. Leur moyen est partant nouveau et il est mélange de fait et de droit, de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable.

Sur le douzième moyen de cassation :

Le douzième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon encore de la mauvaise interprétation de l'article 1186 du Code civil, qui dispose que « *[c]e qui n'est dû qu'à terme ne peut être exigé avant l'échéance du terme ; mais ce qui a été payé d'avance ne peut être répété.* »

Les parties demanderesses en cassation soutiennent que le contrat de vente n'aurait jamais été parfait, que les conditions suspensives n'étaient pas réalisées et que le juste prix n'aurait pas été déterminé, de sorte que le contrat de vente serait inexistant.

Bien que l'article 10 de la loi du 18 février 1885 exige que chaque moyen de cassation doive préciser, sous peine d'irrecevabilité, notamment la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué, l'énoncé du moyen ne comporte aucune indication concernant la partie de l'arrêt attaqué qui est visée par le moyen.

Dans la discussion du moyen, les parties demanderesses en cassation font valoir que la condition suspensive de passation de l'acte authentique n'aurait jamais été levée, de sorte que la vente serait demeurée juridiquement inachevée et que le contrat serait juridiquement inexistant à la date du 15 janvier 2010.

Il faut constater que ce moyen n'est pas seulement nouveau en instance de cassation, mais qu'il est également en totale contradiction avec la position des consorts GROUPE1.) en instance d'appel. Il ressort en effet de l'arrêt dont pourvoi que les actuelles parties demanderesses en cassation ont, par conclusions du 19 novembre 2004, interjeté appel incident contre le jugement de première instance du 29 janvier 2004, et ont demandé de dire, par réformation, que l'arrêt à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente et qu'il y aura lieu d'ordonner à Monsieur le Conservateur des Hypothèques de procéder à la transcription de l'arrêt d'intervenir sur présentation qui lui sera faite de l'expédition de l'arrêt, coulé en force de chose jugée.¹¹

Ils ont encore, par conclusions en date du 5 mai 2008, formulé des demandes « *en obtention, en sus des intérêts légaux, du montant de 180.705,76 EUR du chef de loyers indûment perçus et de doublement de la taxe d'enregistrement, sous réserve des loyers à échoir et ceux échus avant le 1er mars 2004, du montant de 500.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour le*

¹¹ Arrêt du 29 janvier 2025, page 3, paragraphes 3 et 4

préjudice matériel qu'ils subiront du fait qu'ils devront entamer des travaux de réfection beaucoup plus onéreux que s'ils avaient été réalisés en 1999, ainsi que de voir ordonner la compensation avec la créance éventuelle de PERSONNE4.) au titre du supplément du juste prix qu'ils devraient lui régler. »¹²

Cet appel incident et ces demandes sont en totale contradiction avec l'actuelle position des parties demanderesses en cassation consistant à soutenir que la vente ne serait pas parfaite et qu'elle serait juridiquement inexistante à la date du 15 janvier 2010.

Le moyen est irrecevable pour être contraire aux conclusions d'appel des parties demanderesses en cassation.¹³

Subsidiairement :

Les parties demanderesses en cassation font valoir que la vente ne serait pas parfaite, étant donné que la condition suspensive de passation de l'acte authentique n'aurait pas été levée.

Dans la mesure où l'article 1186 du Code civil visé au moyen a trait à l'exigibilité des obligations à terme, et non pas au défaut de réalisation de conditions suspensives, le grief invoqué est étranger à la disposition visée.

Le moyen est irrecevable.

Sur le treizième moyen de cassation :

Le treizième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon encore de la mauvaise interprétation de l'article 1674 du Code civil, qui dispose que « *[s]i le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value. »*

Les parties demanderesses en cassation reprochent à l'arrêt dont pourvoi d'avoir violé les conditions d'application de l'article 1674 du Code civil qui supposerait une vente réalisée. Or, le défendeur en cassation n'aurait jamais été dépossédé ni privé de sa jouissance et il n'aurait jamais perçu de prix, de sorte que la vente ne serait pas parfaite.

La Cour d'appel avait déjà reçu la demande en rescision basée sur l'article 1674 du Code civil par arrêt du 10 mai 2006 et elle a constaté par arrêt du 14 octobre 2009 que le défendeur en cassation a été lésé de plus de 7/12ièmes et a admis son action en rescision du compromis de vente du 10 décembre 1999. Ces arrêts ne sont pas attaqués par le présent pourvoi, de sorte que le moyen dirigé contre le seul arrêt rendu en date du 29 janvier 2025 est irrecevable, sinon inopérant.

¹² *ibidem*, page 4, paragraphe 5

¹³ J. et L. Boré précité, n° 81.42, p.482

Subsidiairement :

Le treizième moyen est en totale contradiction avec la position défendue par les parties demanderesses en cassation au cours de l'instance d'appel, telle que détaillée dans le cadre du moyen précédent.

Le moyen est à déclarer irrecevable.

Plus subsidiairement :

Le moyen est nouveau, et il est mélangé de fait et de droit, de sorte qu'il est irrecevable.

Sur le quatorzième moyen de cassation :

Le quatorzième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de la théorie de l'enrichissement sans cause.

Les parties demanderesses en cassation soutiennent qu'en les condamnant à verser une somme d'argent au défendeur en cassation, alors qu'aucun transfert de propriété n'a été réalisé, qu'aucune prestation n'a été exécutée en leur faveur, que le vendeur n'a subi aucune perte patrimoniale, l'arrêt attaqué aboutirait à consacrer un enrichissement sans cause.

Non seulement les parties demanderesses en cassation restent en défaut d'indiquer la partie critiquée de la décision entreprise, de sorte que le moyen est à déclarer irrecevable, mais il ressort de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel a déjà constaté la levée de l'option par les consorts GROUPE1.) dans son arrêt du 7 juillet 2021 qui est cité à la page 5, paragraphes 4 à 6, de l'arrêt dont pourvoi :

« Le litige soumis à la Cour a pour objet l'action de PERSONNE4.) en rescision pour lésion de la vente immobilière du 10 décembre 1999, la question restant à trancher portant sur le paiement par les consorts GROUPE1.) à PERSONNE4.) du supplément du juste prix, étant relevé que les consorts GROUPE1.) ont, par conclusions du 15 janvier 2010, fait le choix de garder l'immeuble en offrant de payer le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total, offre que PERSONNE4.) a acceptée par conclusions du 12 avril 2012.

Les consorts GROUPE1.) offrent de payer le supplément de 138.867 euros sur base du rapport d'expertise du 31 janvier 2007 et concluent à voir condamner PERSONNE4.) à passer l'acte notarié devant un notaire de leur choix à cette condition de prix, tandis que PERSONNE4.) demande à voir réactualiser le supplément de prix à payer par les acquéreurs au jour du paiement dudit supplément ».

Dans la mesure où les parties demanderesses en cassation ont-elles-mêmes levé l'option en proposant de verser le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total, elles sont malvenues à venir affirmer désormais que leur condamnation à verser une somme d'argent consacrerait un enrichissement sans cause. Le moyen est irrecevable pour être contraire aux conclusions d'appel des parties demanderesses en cassation.

Etant donné que l'arrêt précité du 7 juillet 2021 n'est pas attaqué par le présent pourvoi, le moyen est également irrecevable, sinon inopérant.

Subsidiairement :

Le moyen est nouveau, et il est mélangé de fait et de droit, de sorte qu'il est irrecevable.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,
Le procureur général d'Etat adjoint

Marie-Jeanne Kappweiler