N° 30 / 09.
du 7.5.2009.

Numéro 2633 du registre.

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

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Andrée WANTZ, conseillère à la Cour de cassation,
Joséane SCHROEDER, première conseillère à la Cour d'appel,
Astrid MAAS, conseillère à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A.), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au RC de Luxembourg sous le numéro (…),

demanderesse en cassation,

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

e t :

1) B.), et son épouse

2) C.),

défendeurs en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Ouï la présidente Marie-Paule Engel en son rapport et sur les conclusions de l'avocat général Jeanne Guillaume ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 7 mai 2008 par la Cour d'appel et signifié le 21 mai 2008 par B.) et C.) à la société à responsabilité limitée A.) ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 14 juillet 2008 par la société A.) à B.) et C.) et déposé le 17 juillet 2008 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 août 2008 par B.) et C.) et déposé le 4 septembre 2008 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu selon l'arrêt attaqué, que les époux B.) – C.) avaient signé avec la société A.) un compromis de vente portant sur plusieurs terrains, contenant la clause que la vente ne serait valable qu'« après aval du Maître (…) pour les conditions » ; que, saisi par les époux B.) et C.) d'une demande en déclaration de nullité sinon en résolution du compromis de vente et par la société A.) d'une demande reconventionnelle en exécution du compromis, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée la demande de B.) et de C.) en déclaration de nullité du compromis et recevable leur demande subsidiaire en rescision de la vente pour lésion ; qu'il avait ordonné une expertise pour déterminer la valeur des terrains ayant fait l'objet du compromis de vente ; que sur appel de B.) et de C.) la Cour d'appel, réformant, annula l'acte de vente conclu entre les parties ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de la loi in specie de*

l'article 89 de la Constitution : « tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique. »

et de

l'article 249, alinéa 1 du NCPC « La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'état, s'il a été entendu, ainsi que des avoués. Les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de faits et de droit, les motifs et le dispositif des jugements ».

En ce que

L'arrêt attaqué du 07.05.2008 a annulé l'acte de vente conclu le 26.01.2004 entre les époux B.) et C.) et la S.à.r.l. A.) en retenant des affirmations ni discutées ni spécifiées dans la motivation de la décision qui ont fondé l'acceptation de la condition impossible,

Aux motifs que

Les vendeurs à savoir les époux B.)-C.) ont voulu, pour valider le compromis de vente signé le 26.01.2004, être rassurés par un professionnel sur la question de savoir si le compromis était non seulement techniquement valable mais encore juste et honnête.

Le rôle du notaire ne pouvait être constitué en un conseil sur le caractère équitable sinon lésionnaire du compromis de vente du 26.01.2004.

Alors que

D'une part la Cour d'Appel ne tire d'aucun élément précis le fait que les vendeurs ne souhaitaient pas seulement un avis juridique sur la conformité du compromis de vente litigieux mais également un avis sur l'équité du contrat soumis pour aval au notaire.

Que la Cour d'Appel a dès lors raisonné sur base de l'énoncé d'une simple affirmation.

Que pourtant l'article 89 de la Constitution combiné à l'article 249, alinéa 1 du NCPC exige que les arrêts soient motivés.

Que d'autre part cette motivation doit être intrinsèque à la décision, précise et pertinente.

Qu'elle doit être justifiée et basée sur des éléments débattus que les juges doivent intégrer à leur arrêt.

Que les éléments qui ont permis d'aboutir à leur constatation tant en fait qu'en droit doivent expressément figurer dans la motivation de l'arrêt.

La Cour d'Appel a omis d'indiquer l'origine de ses contestations de fait.

Qu'une motivation incomplète équivaut à un défaut de motivation,

Que le défaut de motivation est à considérer comme un défaut de base légale.

Que partant la Cour d'Appel a violé l'article 89 de la Constitution combiné à l'article 249, alinéa 1 du NCPC en se basant sur une simple affirmation qui n'est en outre pas justifiée par des pièces ou témoignages.

Que l'arrêt du 07.05.2008 attaqué est donc sans base légale. »

Mais attendu, qu'en tant que tiré de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1er, du Nouveau code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs qui est un vice de forme *;* que l'arrêt est motivé sur le point considéré ;

Attendu que le moyen, en tant qu'invoquant le défaut de base légale, reproche aux juges du fond de n'avoir pas fourni des éléments de fait suffisants leur permettant de conclure que la condition du compromis de vente selon laquelle le compromis était « valable seulement après aval du Maître (…) pour les conditions » visait non seulement l'aval du notaire quant à la validité des conditions mais signifiait encore que cet aval devait

également porter sur leur caractère juste et équitable ;

Mais attendu que les juges d'appel, en relevant, après discussion contradictoire des parties sur le sens à donner à la clause litigieuse au regard des faits invoqués, que le terme général de « conditions » sans autre précision s'appliquait notamment au prix, aux modalités de son paiement, à la condition de l'obtention d'un crédit par la partie acquéreuse, aux frais de l'acte notarié, à la clause pénale, à la rémunération éventuellement due à l'agence immobilière et en disant que « Si, comme le soutient la partie intimée, la clause litigieuse ne faisait que rappeler l'obligation de renseignement du notaire instrumentaire, elle aurait été inutile. Cette obligation est imposée par la loi et doit être exécutée même en l'absence de clause afférente au contrat. En outre, l'inexécution de l'obligation légale de renseignement du notaire est sanctionnée par la responsabilité du notaire défaillant, mais non pas par la nullité de l'acte. Or, en l'espèce, les parties ont fait dépendre la validité de compromis de vente de l'exécution de la clause litigieuse » ont donné des motifs de fait suffisants pour justifier leur conclusion quant au sens de la condition litigieuse ;

d'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de la loi in specie de :*

les articles 21, 22 et 23 de la loi du 09.12.1976 relative à l'organisation du notariat :

« Article 21. Il est défendu aux notaires de recevoir des actes dont les dispositions seraient contraires à une loi pénale.

Article 22. Lorsque l'acte à recevoir contient des dispositions qui, sans être contraires à une loi pénale, sont néanmoins prohibées par d'autres lois et règlements, il est du devoir du notaire d'en instruire les parties. Pour le cas où celles-ci persévèreraient dans leur résolution, il doit faire mention dans l'acte, que dès lors il doit dresser, de l'avertissement qu'il leur a donné ainsi que de leur déclaration. Au cas contraire le notaire peut être rendu responsable du dommage envers les parties intéressées.

Article 23. Lorsque le notaire constate que les parties ou l'une d'elles ne sont pas à même d'apprécier la portée ou les conséquences de l'acte à recevoir, il est obligé de les instruire et d'en faire mention. »

En ce que

L'arrêt attaqué du 07.05.2008 a limité le rôle du notaire dans son devoir de conseil et son pouvoir d'authentification des actes.

Aux motifs que

L'obligation légale de renseignement du notaire consiste à s'assurer que les parties saisissent le contenu, la portée et les conséquences de l'acte à recevoir et d'instruire les parties.

Le conseil doit donc se limiter à l'aspect juridique de l'acte alors

que le notaire n'a pas à approuver les conventions conclues entre parties s'il les estime équitables ni à les désapprouver s'il les trouve lésionnaires.

Alors que

Le notaire ne peut recevoir des actes qui contiennent des dispositions qui sont prohibées par les lois ou règlements.

Il est tenu d'en avertir les parties et donc de les informer des violations légales sinon règlementaires de l'acte d'authentification.

Son obligation de conseil ne se limite pas à une obligation de renseignement mais a un domaine plus large que la vérification technique de l'acte soumis alors qu'il doit veiller aussi à l'intérêt des parties.

Si une convention est lésionnaire, il est donc du devoir du notaire d'en informer les parties alors que la loi permet un système de régulation d'une convention lésionnaire (article 1117 Code Civil + article 1118 du Code Civil).

En réduisant le rôle de conseil du notaire à une simple obligation de renseignement, la Cour d'Appel a violé les articles 21, 22 et 23 de la loi du 09.12.1976 relative à l'organisation du notariat. »

Mais attendu que le devoir légal d'information et de conseil du notaire instrumentaire consiste à éclairer les parties et à s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui ;

que les juges d'appel, en disant que la mission légale du notaire n'implique pas l'approbation ou la désapprobation des conventions conclues entre les parties selon qu'il les juge équitables ou non n'ont pas violé les textes légaux invoqués ;

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

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « *de la violation sinon de la fausse application sinon du refus d'application de la loi in specie de :*

l'article 1172 du code civil : « Toute condition d'une chose impossible ou contraire aux bonnes mœurs, ou prohibée par la loi est nulle et rend nulle la convention qui en dépend »

En ce que

L'arrêt attaqué du 7 mai 2008 a annulé entièrement l'acte de vente conclu le 26 janvier 2004 entre les époux B.)-C.) et la sàrl A.) en qualifiant la clause dudit compromis « le présent compromis est valable seulement après aval du Maître (...) pour les conditions » de condition impossible.

Aux motifs que

Les vendeurs avaient souhaité obtenir un avis non seulement sur les conditions du compromis mais aussi sur le caractère honnête et juste du compromis afin que les intérêts des vendeurs soient préservés.

Le notaire n'ayant pas le pouvoir de conseiller les parties sur le caractère honnête et juste du compromis, la condition stipulée par les vendeurs est impossible et entraine la nullité de la convention entière du

fait que l'aval du notaire était une condition déterminante du consentement des parties.

Alors que

D'une part la Cour d'Appel a qualifié à tort la clause « le présent compromis est valable seulement après aval du Maître(...) pour les conditions » de condition impossible,

Qu'en effet pour ce faire elle s'est basée sur une motivation incomplète (premier moyen de cassation) mais elle a également erronément défini l'obligation de conseil du notaire (deuxième moyen de cassation),

Que partant le raisonnement juridique tenu est faux alors que le notaire doit conseiller les parties tant sur la validité des conditions techniques du compromis que sur la portée de l'acte signé ;

Que la condition soumise à interprétation ne pouvait donc être qualifiée de condition impossible,

Que la condition impossible est celle qui est possible matériellement ou juridiquement, licite et morale (Répertoire Dalloz Civil : Condition n°27),

Que force est de constater que le notaire (...) pouvait donner son aval sur les conditions du compromis ;

Qu'en outre les parties de Me WIRION ont affirmé par voie de conclusions que seul l'avis d'un juriste leur été nécessaire alors que la personne de Me (...) n'était pas déterminante,

Que la clause litigieuse n'est donc pas impossible juridiquement au sens de l'article 1172 du code civil.

Que d'autre part la Cour d'Appel a retenu la clause litigieuse comme une condition essentielle et déterminante du contrat.

Qu'elle a partant annulé l'entièreté de la convention et pas seulement la clause incriminée.

Que pourtant cette condition n'a pas déterminé le consentement des parties.

Que la Cour d'Appel a donc violé l'article 1172 du code civil en retenant que la clause litigieuse « le présent compromis est valable seulement après aval du Me (...) pour les conditions » est impossible et a déterminé le consentement des parties B.)-C.) ».

Attendu, en ce qui concerne la première branche du moyen, que les demandeurs en cassation ont fondé le moyen de la violation de l'article 1172 du Code civil sur la motivation, selon eux, incomplète, relative à l'interprétation de la condition litigieuse et encore sur la définition, jugée erronée, de la Cour d'appel du devoir de conseil résultant des articles 21, 22 et 23 de la loi relative à l'organisation du notariat ;

Mais attendu que les deux griefs, invoqués pour justifier le bien-fondé du troisième moyen, ont été rejetés lors de l'examen des deux premiers moyens ;

que le moyen fondé sur les griefs rejetés ne saurait être accueilli ;

Attendu, en ce qui concerne la deuxième branche du moyen, que c'est dans l'exercice de leur pouvoir d'appréciation souverain que les juges du fond ont retenu que la clause relative à la condition de l'aval par le notaire instrumentaire des conditions convenues dans le compromis de vente a été déterminante du consentement des parties ;

d'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur la demande en paiement d'une indemnité de procédure :

Attendu que la demande de B.) et de C.) tendant au paiement d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter à défaut de justification suffisante ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en paiement d'une indemnité de procédure de B.) et de C.) ;

condamne la société à responsabilité A.) aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Monique WIRION sur ses affirmations de droit ,

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur Georges WIVENES, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.