N° 62 / 10.
du 9.12.2010.

Numéro 2803 du registre.

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

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Etienne SCHMIT, premier conseiller à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, conseillère à la Cour d'appel,
Pierre CALMES, conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

1) A.), demeurant à L-(…), (…),

2) B.), demeurant à L-(…),(…),

3)C.), demeurant à L-(…), (…),

4) D.), demeurant à L-(…), (…),

5)E.), demeurant à L-(…),(…),

demandeurs en cassation,

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

e t :

la société anonyme SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

défenderesse en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Léa MOUSEL et sur les conclusions du premier avocat général Martine SOLOVIEFF ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 2 décembre 2009 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile**,** numéro du rôle 32611 ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 23 février 2010 par A.), B.), C.), D.) et E.) à la société anonyme SOC1.), déposé le même jour au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 19 avril 2010 par la société anonyme SOC1.) à A.), B.), C.), D.) et E.), déposé le 23 avril 2010 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant sur la demande de la SOC1.) dirigée contre les consorts A.) - E.), avait dit que la demanderesse était devenue propriétaire d'une série de biens immobiliers suite à la levée d'une option de vente lui consentie par les consorts A.) – E.), partant avait ordonné à ces derniers de comparaître devant notaire pour dresser l'acte authentique et avait dit qu'à défaut de ce faire le jugement en tiendrait lieu ; que sur l'appel des consorts A.) – E.), la Cour d'appel confirma la décision entreprise ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis :

le premier tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les juges du fond, malgré la présence dans la Convention d'une clause claire et précise entre parties, stipulant que la Convention << est conclue

sous la condition suspensive d'un reclassement du terrain en zone de moyenne densité >>, ont retenu que le reclassement définitif prenait << nécessairement davantage de temps >> que le délai se situant entre la signature de la Convention et la date limite prévue pour la levée d'option, puis ont interprété la clause en ce sens qu'elle ne soumet pas sa réalisation à la condition de l'obtention du reclassement du Terrain en zone de moyenne densité, pour conclure que la clause suspensive est << à considérer comme réalisée dès l'accord de principe >> relatif à la procédure de reclassement de la part du collège échevinal,

alors que les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et s'imposent aux Juges du fond qui ne sauraient, sous couvert d'interprétation, altérer le sens clair et précis de celles-ci, sous peine de dénaturation » ;

le deuxième tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les Juges du fond, tout en constatant que l'événement précis, stipulé à la condition suspensive sous laquelle la Convention a été contractée, n'était pas encore arrivé, ont retenu que la condition suspensive était quand même réalisée, malgré le fait que l'événement dont l'arrivée a été constatée par les Juges du fond ne répond pas à la définition claire et précise donnée par la clause suspensive à l'événement,

alors que les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et s'imposent aux Juges du fond qui ne sauraient refuser de les appliquer aux relations entre les parties à cette convention » ;

Mais attendu que c'est dans le cadre de leur pouvoir d'appréciation souverain que les juges du fond ont interprété la clause litigieuse et conclu à l'accomplissement de la condition suspensive stipulée ;

Que les moyens ne sauraient être accueillis ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution,*

en ce que les Juges du fond n'ont pas répondu au moyen développé par les consorts A.) -E.) dans leurs conclusions du 3 décembre 2008 et du 4 février 2009, suivant lequel, même à considérer qu'il aurait suffi que la SOC1.) introduise seulement une demande en reclassement du Terrain et obtienne un accord de principe avant le 31 décembre 2009 pour que la condition suspensive stipulée à l'article 5 de la Convention soit réalisée, la demande effectuée par la SOC1.) ne suffit même pas à cette condition, comme elle a été présentée devant une autorité

non compétente pour en connaître, qui n'a donc pu délivrer un accord de principe valable,

alors que conformément à l'article 89 de la Constitution tout arrêt doit être motivé et que le fait pour la Cour de ne pas répondre aux moyens des plaideurs équivaut à un défaut de motivation » ;

Mais attendu que les juges d'appel ont répondu au moyen en énonçant que *« la clause ne saurait être interprétée en ce sens que la procédure de reclassement devait être terminée avant le 31 décembre 2003 prévu comme délai d'expiration de l'option, le reclassement définitif prenant nécessairement davantage de temps ... ;*

La Cour partage à ce propos l'appréciation du tribunal de première instance d'après laquelle la condition suspensive était à considérer comme réalisée dès l'accord de principe, le fait que la partie acquéreuse était manifestement prête à supporter les aléas éventuels liés à la procédure de reclassement définitive après la vente ne pouvant que bénéficier aux vendeurs » ;

qu'ainsi ils ont considéré que, dans l'intention des parties, la condition suspensive était accomplie, et ce indépendamment de la procédure légale de reclassement ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que les Juges du fond, malgré la présence dans la Convention d'une disposition expresse stipulant que << la notification de cette acceptation (de l'offre) se fera par lettre recommandée avec accusé de réception >> (article 3 de la Convention) – notification donc nécessairement faite à toutes les parties promettantes, signataires de la Convention – ont interprété cette clause en ce sens que cette procédure de notification de l'acceptation << avait pour seul but d'éviter toute discussion ultérieure sur la réalité et la date de la levée de l'option de sorte qu'il n'était point prévu que la SOC1.) devait adresser un courrier séparé à chacune des parties venderesses >> pour conclure que la vente objet de la Convention était parfaite suite à la seule notification de l'acceptation à 3 des 5 membres de la famille A.)-E.),

alors que les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et s'imposent aux Juges du fond qui ne sauraient, sous couvert d'interprétation, altérer le sens clair et précis de celles-ci, sous peine de dénaturation » ;

Mais attendu que l'appréciation souveraine des juges du fond quant aux conditions de réalisation du contrat au regard des données factuelles, échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'alinéa deux de l'article 1589 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que les Juges du fond ont, malgré l'absence de notification de l'acceptation de l'offre à toutes les parties promettantes, et donc malgré l'absence d'un échange réciproque de consentement entre toutes les parties, dit que la vente était parfaite,

alors que conformément à l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut seulement vente << lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix >> » ;

Mais attendu que c'est dans le cadre de leur pouvoir d'appréciation souverain que les juges du fond, en interprétant les clauses du contrat et sans violer l'article 1589 du Code civil, ont déduit des données factuelles du dossier que la levée de l'option par le bénéficiaire moyennant notification à certains des promettants était valable et produisait les effets juridiques y liés, sans qu'un nouveau consentement des consorts A.) – E.) fût nécessaire ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le sixième moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que les Juges du fond ont, après avoir constaté que la SOC1.) devait lever l'option lui conférée par la Convention une fois la condition suspensive réalisée, retenu que suite à la réalisation de la condition suspensive la vente était parfaite, et ceci même en l'absence de notification de l'acceptation à toutes les parties à la Convention, de sorte qu'ils ont implicitement, mais nécessairement, qualifié la Convention litigieuse de promesse synallagmatique de vente soumise à une condition suspensive, seule qualification permettant de constater la réalisation de la vente dès la réalisation de la condition suspensive, sans que le bénéficiaire soit obligé de donner son consentement à la vente,

alors que conformément à l'article 61 du Nouveau code de procédure civile, le juge du fond << tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables <<, et << il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée >> ;

Mais attendu que sous le couvert de violation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile les demandeurs en cassation entendent remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond quant à l'étendue de l'obligation de notification et les effets contractuellement y attachés ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur l'indemnité de procédure :

Attendu que la SOC1.) n'ayant pas justifié de la condition d'inéquité requise par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

dit non fondée la demande de la défenderesse en cassation SOC1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les demandeurs en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître René DIEDERICH, avocat à la Cour, 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 Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.