N° 23 / 12.
du 19.4.2012.

Numéro 2999 du registre.

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

Composition:

Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation, présidente,
Michel REIFFERS, premier conseiller à la Cour d'appel,
Théa HARLES-WALCH, conseillère à la Cour d'appel,
Brigitte KONZ, conseillère à la Cour d'appel,
Mireille HARTMANN, conseillère à la Cour d'appel,
Martine SOLOVIEFF, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

1) la société à responsabilité limitée SOC1.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation, représentée par son gérant et liquidateur conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales,

a) A.), (…), demeurant à L-(…), (…),

2) la société anonyme SOC2.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation, représentée par ses administrateurs et liquidateurs conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales,

a) A.), (…), demeurant à L-(…), (…),
b) B.), (…), demeurant à L-(…), (…),
c) C.), (…), demeurant à B-(…), (…),

3) A.), (…), demeurant à L-(…),(…),

4) A.), (…), demeurant à L-(…), (…), pris, conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, en sa qualité de liquidateur de la société à responsabilité limitée SOC1.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation,

5) A.), administrateur de sociétés, demeurant à L-(…), (…), pris, conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOC1.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation,

6) B.), (…), demeurant à L-(…), (…), pris, conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOC2.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation,

7) C.), gérant de sociétés, demeurant à B-(…), (…), pris, conformément à l'article 143 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOC2.), ayant eu son siège social à L-(…), (…), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…), actuellement en liquidation,

demandeurs en cassation,

comparant initialement par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu et actuellement par **Maître Benoît ENTRINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

D.), demeurant à L-(…), (…), actuellement à L-(…), (…),

défendeur en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

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

Vu l'arrêt attaqué rendu le 17 mars 2011 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 35829 du rôle ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 22 avril 2011 par la société à responsabilité limitée SOC1.), la société anonyme SOC2.), A.) en nom personnel, A.), en sa qualité de liquidateur de la société SOC1.), A.), B.) et C.), en leur qualité de liquidateurs de la société SOC2.), à D.), déposé le 2 mai 2011 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, avait été saisi par D.) qui avait signé le 13 avril 2004 en tant qu'acquéreur un contrat sous seing privé dénommé « vente en état futur d'achèvement » portant sur un appartement avec garage et jardin, situé dans un immeuble en copropriété, avec les sociétés SOC1.) et SOC2.), d'une demande dirigée contre les deux sociétés, A.), B.) et C.) et tendant principalement à l'annulation d'une vente conclue le 19 janvier 2005 entre les mêmes sociétés venderesses et les époux A.) et E.) comme acquéreurs portant sur le même appartement et subsidiairement à l'allocation de dommages et intérêts ; que le tribunal avait débouté D.) de sa demande principale et avait condamné les sociétés SOC1.) et SOC2.) ainsi que A.) in solidum à lui payer la somme de 32.670.- euros à titre d'indemnisation du préjudice subi suite à la résolution de la vente du 13 avril 2004 ;

Que sur les appels, principal des sociétés en liquidation SOC1.) et SOC2.), de A.), et de A.), B.) et C.) en leur qualité de liquidateurs des sociétés appelantes, et incident de D.), la Cour d'appel, rejetant la demande des appelants principaux tendant à la nullité de la vente du 13 avril 2004 pour violation de l'article 1601-4, alinéa 3, et de l'article 1601-5, deuxième alinéa, du Code civil, condamna les deux sociétés et A.) in solidum à payer la somme de 35.000.- euros avec les intérêts à titre de dommages et intérêts à D.) et confirma pour le surplus le jugement entrepris ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré *« de la violation sinon de la fausse application des articles 1601-4, 1601-5, avant dernier alinéa, et 1601-13, cinquième alinéa, du Code civil,*

en ce que les juges du fond, examinant la vente conclue entre parties le 13 avril 2004 en une vente en l'état futur d'achèvement, conclue sous seing privé, ont refusé d'appliquer à cette convention la nullité de l'article 1601-4, alinéa 3, motif pris de ce que l'article 1601-5, avant dernier alinéa, ne permet d'invoquer la nullité y prévue qu'au seul acheteur à l'exclusion du vendeur,

alors que, ce faisant, la juridiction du fond a méconnu les champs d'application respectifs des nullités prévues aux articles 1601-4, 1601-5 et 1601-13 dans la mesure où l'article 1601-4 vise le cas de figure de l'absence totale d'acte authentique, alors que l'article 1601-5 est applicable à des actes authentiques non complets, étant par ailleurs entendu que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement susdit du 13 avril 2004 n'est pas un contrat préliminaire dans le sens de l'article 1601-13 » ;

Mais attendu que les juges d'appel, en disant qu'une nullité pour violation de la disposition de l'article 1601-4, alinéa 3, du Code civil ne saurait être retenue, au motif que la vente conclue le 13 avril 2004, qui ne comporte qu'une obligation de délivrance de l'immeuble et une obligation de paiement différé, revêt la forme de la vente en l'état futur d'achèvement et que la nullité de la vente pour inobservation de la disposition de l'article 1601-5, alinéa 2, du Code civil ne peut pas, conformément à l'article 1601-5, avant-dernier alinéa, être invoquée par le vendeur, ont correctement appliqué les textes légaux visés au moyen ;

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

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne les sociétés SOC1.) et SOC2.) et A.) aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la conseillère Léa MOUSEL, en présence de Madame Martine SOLOVIEFF, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.