

N° 127 / 2018
du 20.12.2018.
Numéro 3974 du registre.

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

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Sandra KERSCH, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

1) A), demeurant à (...),

2) B), demeurant à (...),

demandereses en cassation,

comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

la société civile SOC1), en abrégé SOC1), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

défenderesse en cassation,

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

en présence :

1) de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par le Ministre d'Etat, dont les bureaux sont établis à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation,

2) du CONSERVATEUR DU PREMIER BUREAU DES HYPOTHEQUES A LUXEMBOURG, dont les bureaux sont établis à L-2667 Luxembourg, 67-69, rue

Verte,

intervenants volontaires,

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

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 107/17, rendu le 14 juin 2017 sous le numéro 43369 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 6 juillet 2017 par A) et B) à la société civile SOC1), en abrégé SOC1), déposé au greffe de la Cour le 14 juillet 2017 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 5 septembre 2017 par la société SOC1) à A) et B), déposé au greffe de la Cour le 6 septembre 2017 ;

Vu la requête en intervention volontaire signifiée le 24 avril 2018 par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg et le Conservateur du premier bureau des Hypothèques à Luxembourg aux consorts A)-B), à la société SOC1), au Procureur général d'Etat ainsi qu'à Maîtres Jean-Luc SCHAUS et André HARPES, déposée au greffe de la Cour le 25 avril 2018 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que la défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi en exposant qu'une nouvelle action, identique quant aux parties, à la cause et à l'objet, à celle pendante devant la Cour de cassation, a été introduite par les demandeurs en cassation le lendemain de l'arrêt d'appel entrepris par le pourvoi et en concluant sur base du principe général du droit « *non bis in idem* » que « *les parties demanderesses en cassation ne sauraient être admises à recommencer le même procès de façon simultanée à l'action pendante devant la Cour de cassation.* » ;

Attendu qu'à défaut d'invoquer un éventuel acquiescement des demandeurs en cassation à l'arrêt visé par leur pourvoi, la défenderesse en cassation reste en défaut d'expliquer en quoi la nouvelle action des demandeurs en cassation, dont elle semble invoquer l'irrecevabilité, rendrait irrecevable le pourvoi en cassation ;

Qu'il en suit que le moyen d'irrecevabilité est à rejeter ;

Attendu que le pourvoi, introduit dans les formes et délai de la loi, est recevable ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi par A) et B) d'une demande dirigée contre la société civile SOC1), en abrégé SOC1), et tendant à voir constater judiciairement leur droit de propriété sur un terrain acquis par SOC1) suivant un acte de vente notarié conclu avec des tiers ainsi que sur la maison érigée par SOC1) sur ce terrain, avait fait droit à la demande et avait ordonné la transcription du jugement sur les registres du bureau des hypothèques ; que la Cour d'appel a, par réformation, déclaré la demande irrecevable pour défaut de transcription de celle-ci en marge de l'exemplaire ou de l'expédition de l'acte déposé au bureau des hypothèques, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ;

Sur le premier moyen de cassation :

« L'arrêt attaqué du 14 juin 2017 est entrepris en ce qu'il a accueilli l'appel formé par SOC1), en ce qu'il a déclaré la demande introductive d'instance du 2 octobre 2012 irrecevable pour défaut de transcription, du seul fait, selon l'arrêt attaqué, de la violation de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dont le premier paragraphe est conçu comme suit :

<< Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15. >>

L'arrêt attaqué du 14 juin 2017 n'a pas suivi l'argument de A) et B), développé en première instance et en instance d'appel selon lequel l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 ne s'applique pas en l'espèce.

En effet, la demande de A) et B), tendant à voir dire que Madame C) et Monsieur D) ont acquis la propriété du terrain et de la maison en question en 1986, conformément aux accords sous seing privé (entre C)-D) et SOC1)), ne remet en cause d'aucune manière le fait que SOC1) a, pour C) et D), acheté le terrain des conjoints E)-F), une semaine après la signature des accords sous seing privé, et qu'il ne s'agit

et ne peut pas s'agir d'une action en résolution, de rescision ou d'annulation de l'acte transcrit, auquel C) et D) n'ont pas été parties. » ;

Vu l'article 17, alinéa 1, de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ;

Attendu qu'aux termes de cette disposition « Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15. » ;

Attendu qu'en décidant que l'action introduite par les consorts A)-B) à l'encontre de la société SOC1) aux fins de voir reconnaître leur droit de propriété sur le terrain acquis par SOC1) suivant un acte de vente authentique conclu avec des tiers, ainsi que sur la maison y érigée, était sujette à la transcription prévue à l'article 17, alinéa 1, de la loi modifiée du 25 septembre 1905, précitée, alors que cette demande, ne tendant pas à obtenir la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, n'était pas assujettie à la publicité obligatoire, la Cour d'appel a violé la disposition visée au moyen ;

Qu'il en suit que l'arrêt encourt la cassation ;

**Par ces motifs,
et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens
de cassation :**

casse et annule l'arrêt numéro 107/17, rendu le 14 juin 2017 sous le numéro 43369 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

condamne les défendeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jean-Luc SCHAUS, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Madame Sandra KERSCH, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.