[AZA 0/2]

4C.356/2001

Ie COUR CIVILE
****

12 mars 2002

Composition de la Cour: M. Walter, président, M. Corboz,
Mme Klett, Mme Rottenberg Liatowitsch et M. Favre, juges.
Greffier: M. Carruzzo.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
A._____ et B._____, défendeurs et recourants, représentés par Me Petra Walther, avocate à Sierre,

et

1. X._____ AG,
2. C._____,
3. D._____,
4. E._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Manfred Stucky, avocat à Sierre;

(vente immobilière; vice de forme, abus de droit)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) Les frères A._____ et B._____ sont copropriétaires, sur territoire de la commune de Z._____, des parcelles inscrites au registre foncier sous les nos 1, 2 et 3. Ils sont également copropriétaires, avec F._____, de la parcelle n°4 sise au même endroit. Les quatre parcelles forment un ensemble de biens-fonds contigus.

X._____ AG, une société anonyme active dans le secteur immobilier, est propriétaire des parcelles voisines et a toujours eu l'intention d'acquérir ces quatre parcelles.
Vers 1991/1992, G._____, le président de son conseil d'administration, a approché les frères A._____ et B._____ mais les négociations ont buté sur le prix de vente proposé, jugé trop élevé; il a ainsi informé A._____, par lettre du 21 octobre 1992, qu'il n'était plus intéressé à conclure à ce prix-là.

Entre-temps, G._____ s'était adressé à C._____, sachant qu'il était un ami d'enfance de A._____, dans le but de lui faire acquérir les immeubles en question à un prix inférieur. C._____ a obtenu l'accord de sa soeur, D._____, et de son frère, E._____, pour l'acquisition de ces parcelles. En raison de son amitié d'enfance avec A._____, il s'est vu offrir un prix inférieur à celui qui avait été proposé à G._____.

b) Par acte authentique du 27 novembre 1992, intitulé äcte de division de parcelles & vente, les frères A._____ et B._____ont procédé à la modification des limites des quatre parcelles précitées et à la création d'une nouvelle parcelle n°5, le tout sur la base d'un procès-verbal de mutation dressé le 14 octobre 1991 par le géomètre officiel. F._____ n'a pas été appelé à comparaître devant le notaire, sans égard à sa qualité de copropriétaire de la parcelle n°4 dont la surface devait passer de 161 m2 (ancien état) à 182 m2 (nouvel état). Au terme de la situation du 14 octobre 1991, la situation se présentait comme il suit:

Dans le même acte, A._____ et B._____ ont déclaré vendre les nouvelles parcelles nos 1, 3 et 5 à C._____ ou à son nommable. Le prix convenu a été fixé à 120 000 fr., montant payable au retour de l'acte du registre foncier.

Par acte authentique du 11 décembre 1992, intitulé «désignation du nommable», C._____ a désigné, à ce titre, son frère E._____, sa soeur D._____ et lui-même, pour une moitié en copropriété, ainsi que X._____ AG, pour l'autre moitié.

Comme F._____ n'avait pas comparu devant le notaire, le conservateur du registre foncier, par décision du 6 avril 1993, a refusé d'inscrire ces actes; cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

Le notaire a alors fait procéder à une nouvelle modification de parcelles n'englobant plus la parcelle n°4 et, par conséquent, n'exigeant plus la comparution de F._____.
Il ressort du procès-verbal de mutation dressé le 14 avril 1993 que, dans le second nouvel état, les parcelles vendues (nos 1, 3 et 5) ne changeaient pas de surface ni de limites par rapport au premier nouvel état. Concrètement, la situation se présentait ainsi:

Sur cette base, un nouveau projet «d'acte de modification de limites, de division de parcelles & vente» a été établi. A._____ et B._____ y figuraient comme vendeurs; C._____, D._____, E._____ et X._____ AG, comme acheteurs. L'acte reprenait la description des parcelles nos 1, 3 et 5, telle qu'elle résultait du procès-verbal de mutation du 14 avril 1993. Le prix était toujours fixé à 120 000 fr., mais il était payable immédiatement après la signature de l'acte.

Par lettre du 6 mai 1993, le notaire a avisé A._____ que l'acte du 27 novembre 1992 avait été refusé et il lui a communiqué le nouveau projet d'acte. Invités à comparaître devant le notaire pour l'instrumentation de l'acte rectificatif, les frères A._____ et B._____ ont indiqué qu'ils n'entendaient plus vendre les trois parcelles susmentionnées.

En octobre 1995, sur requête des acquéreurs, le juge du district de Sierre a ordonné le séquestre de la part de copropriété de B._____, domicilié à New York, sur ces trois parcelles pour une créance en dommages-intérêts de 20 000 fr. Une poursuite en validation de ce séquestre, introduite par X._____ AG, a été frappée d'opposition.

B.- A fin novembre 1995, X._____ AG, C._____, D._____ et E._____ ont ouvert action contre A._____ et B._____. Les dernières conclusions des demandeurs tendaient à ce que les frères A._____ et B._____ soient condamnés à exécuter l'acte de division de parcelles et de vente du 27 novembre 1992 et à ce que l'opposition à la poursuite soit définitivement levée à concurrence de la somme de 20 000 fr. et des intérêts y afférents.

Les défendeurs ont conclu au rejet de la demande et à la radiation du séquestre.

Par jugement du 11 octobre 2001, la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais a condamné les défendeurs à exécuter l'acte de division de parcelles et de vente du 27 novembre 1992, rejeté toute autre conclusion, mis les frais du Tribunal, par 9300 fr., à la charge solidaire des défendeurs et condamné solidairement ceux-ci à verser aux demandeurs 12 100 fr. à titre de dépens ainsi que 4650 fr. en remboursement de leurs avances.

Le jugement attaqué repose, en substance, sur les motifs suivants:

La forme authentique, que la loi impose pour la vente d'immeubles, doit couvrir en particulier la désignation de l'immeuble vendu. A ce défaut, la vente est nulle mais la nullité peut ne frapper qu'une partie du contrat. De surcroît, suivant les circonstances, le fait d'arguer du vice de forme constituera un abus de droit.

En l'occurrence, les parties à l'acte du 27 novembre 1992 ont manifesté, dans la forme requise, leur volonté réciproque et concordante quant à la vente à C._____ ou à son nommable des parcelles nos 1, 3 et 5, d'une surface totale de 570 m2, pour le prix de 120 000 fr. Le contrat de vente a ainsi été valablement conclu.
Seule la partie division de parcelles de l'acte notarié ne respecte pas totalement la forme prescrite dans la mesure où cette opération a été effectuée sans le concours de F._____. Sur ce point, il ne saurait être question que d'une nullité partielle. Cependant, elle ne concerne pas les parties au rapport bilatéral de vente, si bien que le fait d'invoquer le vice de forme mineur affectant un élément de l'acte étranger audit rapport constitue un abus de droit. Les défendeurs allèguent certes qu'ils n'entendaient pas contracter avec X._____ AG, G._____ ou tout autre tiers.
Cet argument ne leur est toutefois d'aucun secours dès lors qu'a été reconnue la validité de l'acte initial comportant la clause de désignation du nommable, sans compter que les frères A._____ et B._____ n'ignoraient pas que G._____ figurait au nombre des acquéreurs véritables. Dans ces conditions, l'acte de vente litigieux, qui a été valablement conclu, doit être exécuté. Les défendeurs sont donc tenus de comparaître devant notaire pour l'instrumentation de l'acte rectificatif, lequel devra se référer au nouvel état, tel qu'il ressort du procès-verbal de mutation du 14 avril 1993.

Pour le surplus, le dossier ne contient aucun élément susceptible d'étayer la demande de dommages-intérêts de 20 000 fr. Aussi la prétention de ce chef doit-elle être rejetée et le séquestre levé.

C.- Contre ce jugement, les défendeurs exercent parallèlement un recours de droit public et un recours en réforme.
Dans le premier recours, ils concluent à l'annulation du jugement attaqué, motifs pris de l'appréciation arbitraire des preuves et de la violation des règles et principes régissant la répartition des frais et dépens cantonaux ainsi que la fixation de leur montant. Dans le second recours, les défendeurs concluent au rejet de la demande en invoquant diverses violations du droit fédéral.

Les demandeurs proposent le rejet de l'un et l'autre recours. La cour cantonale déclare n'avoir pas d'observations à formuler au sujet du recours de droit public.

Considérant en droit :

1.- a) L'art. 57 al. 5 OJ commande de surseoir, en règle générale, à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu sur le recours de droit public. En effet, le Tribunal fédéral ne saurait, comme autorité de réforme, modifier ou confirmer un jugement cantonal susceptible d'être annulé pour violation de droits constitutionnels. S'il devait d'abord examiner le recours en réforme, son arrêt se substituerait à la décision cantonale, rendant ainsi sans objet le recours de droit public, faute de décision susceptible d'être attaquée par cette voie (ATF 117 II 630 consid. 1).

Il existe toutefois des situations particulières, qui justifient l'examen préalable du recours en réforme. Tel est le cas, entre autres hypothèses, lorsqu'une constatation de fait critiquée est dénuée de pertinence en droit. Il faut alors en débattre préjudiciellement dans l'examen du recours en réforme. Le recours de droit public peut perdre, dans cette mesure, son intérêt (arrêt cité, consid. 1a).

Il arrive également que le Tribunal fédéral soit contraint d'examiner simultanément les deux recours (arrêt cité, consid. 1b).

b) Dans leur recours de droit public, les défendeurs s'en prennent, d'une part, à l'appréciation des preuves et, d'autre part, à la répartition ainsi qu'au montant des frais et dépens de la procédure cantonale. S'agissant du premier grief, il est loin d'être certain, prima facie, que la constatation critiquée porte sur un fait juridiquement pertinent.
Quant au second grief, l'éventuelle admission du recours en réforme le rendrait sans objet, car le Tribunal fédéral, sauf à appliquer l'art. 157 OJ, devrait alors renvoyer la cause aux juges valaisans pour qu'ils statuent à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale. Ce sont là de bonnes raisons qui militent en faveur

de l'examen préalable du recours en réforme, en dérogation à la règle générale posée à l'art. 57 al. 5 OJ.

Cependant, si le Tribunal fédéral jugeait le recours en réforme mal fondé, il ne pourrait pas confirmer le jugement cantonal avant d'avoir examiné le second grief articulé dans le recours de droit public. A ce défaut, il n'y aurait plus de décision susceptible d'être attaquée par ce moyen de droit, ce qui priverait les défendeurs de la faculté de remettre en cause la répartition et le montant des frais et dépens de la procédure cantonale, qu'ils estiment inconstitutionnels.

On se trouve donc dans une situation exceptionnelle où il convient d'accorder la priorité à l'examen du recours en réforme, mais une priorité relative dans le sens sus-indiqué.

2.- Dans un premier moyen, les défendeurs font grief à la cour cantonale de n'avoir pas conclu à la nullité du contrat litigieux et de leur avoir imputé un comportement contraire aux règles de la bonne foi pour les obliger à exécuter un contrat qui ne correspond pas à la volonté des parties.
Les différents arguments avancés par eux dans ce cadrelà seront exposés plus loin, à l'occasion de leur examen, après le rappel indispensable des principes juridiques applicables en la matière.

a) aa) Aux termes de l'art. 216 al. 1 CO, les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. Selon la jurisprudence, la forme authentique doit embrasser toutes les clauses qui sont objectivement essentielles ainsi que les points objectivement secondaires, mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente, c'est-à-dire affectent le rapport entre prestation et contre-prestation issues de la vente (ATF 119 II 135; 113 II 402 consid. 2a et les références).

Au nombre des éléments objectivement essentiels d'un contrat de vente figure le nom des parties (ATF 111 II 143 consid. 4a et les références). L'acte de vente d'un immeuble doit également indiquer de manière correcte le rapport de représentation, lorsqu'un tiers agit pour une partie (ATF 112 II 330 consid. 1a et les arrêts cités). Il n'est pas nécessaire, en revanche, que la personne du représenté y soit mentionnée. En effet, jurisprudence et doctrine admettent de longue date la possibilité d'ägir pour le compte de qui il appartiendra(Ḧandeln für denjenigen, den es angeht¨) ou p¨our un nommable¨ ces expressions visent le contrat conclu par un représentant pour le compte d'un représenté qui, objectivement ou subjectivement, n'est pas encore déterminé - à la condition toutefois que le représenté ne soit que provisoirement indéterminé (ATF 60 II 492 consid. 2; voir aussi:
ATF 103 III 97 consid. 2a p. 107 s.; 84 II 13 consid. 3 p. 21; arrêt C.91/1987 du 6 juillet 1987, consid. 2a, publié in SJ 1988 p. 26 ss; cf. également, p. ex., les arrêt cantonaux publiés in RVJ 1979 p. 340 ss consid. 2, RVJ 1977 p. 109 s. et SJ 1955 p. 197 ss; pour la doctrine, voir en particulier:

Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 379 s.; Jean-Frédéric Reymond, La promesse de vente pour soi ou pour son nommable, thèse Lausanne 1945, passim et p. 193 ss; pour d'autres références, cf. SJ 1988 p. 28). Cette possibilité existe aussi en matière immobilière (cf. ATF 103 III 97 consid. 2a p. 107 s.); encore faut-il que l'acte authentique en fasse état (Christoph Leuenberger, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in Der Grundstückkaufvertrag, 2e éd., p. 58 n. 78). Codifiant ces principes, l'art. 18bis al. 1 du règlement d'exécution de la loi sur le notariat du canton du Valais (RSV 178. 101) dispose qu'en cas de vente pour soi ou pour son nommable, la désignation du nommable a lieu par acte authentique dont l'inscription doit être requise au registre foncier dans les quatorze jours dès l'instrumentation de l'acte de vente.

Dans un contrat de vente, la détermination de l'objet vendu constitue aussi l'un des éléments essentiels.
S'agissant d'une vente immobilière, l'indication d'une surface ne suffit pas; il faut que soient déterminés la forme et l'emplacement de la parcelle. L'objet vendu doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 127 III 248 consid. 3d et les références).
Peu importe, en revanche, que cette désignation ne soit pas faite selon la technique du registre foncier, mais il est nécessaire qu'un bien-fonds déterminé soit désigné en la forme authentique avec une précision suffisante pour que la spécification ne requière pas un nouvel accord de volontés (ATF 95 II 42 consid. 1 et les arrêts cités).

L'observation de la forme requise par la loi est une condition de validité du contrat (art. 11 al. 2 CO).
D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrat de vente immobilière qui n'est pas valable à la forme est, en principe, frappé de nullité absolue. Toutefois, suivant les circonstances, le fait d'invoquer le vice de forme peut constituer un abus de droit (ATF 116 II 700 consid. 3b; 112 II 330 consid. 2; arrêt 4C.299/1998 du 7 janvier 1999, publié in SJ 2000 I p. 533 ss, consid. 3a; sur le dernier état de la question, cf. Alfred Koller, Vom Formmangel und seinen Folgen, in Der Grundstückkaufvertrag, 2e éd., p. 77 ss).

Pour le surplus, il sied de rappeler que la conclusion d'un contrat, fût-il formel, est soumise aux règles générales des art. 1er et 2 CO et que l'interprétation de cet acte juridique doit être faite conformément à l'art. 18 CO.
Il est donc possible, même pour un contrat fait par acte authentique, que ce qui a été déclaré ne corresponde pas à la volonté réelle et commune des parties (ATF 127 III 248 consid. 3c et les arrêts cités).

bb) L'unité d'objet que forme un bien-fonds immatriculé au registre foncier n'est pas immuable. Un bien-fonds peut être divisé, par voie de parcellement ou de distraction, et plusieurs immeubles peuvent être réunis, qu'il s'agisse d'une réunion au sens étroit ou d'une adjonction (au sujet de cette terminologie, cf. Deschenaux, Le registre foncier, in Traité de droit privé suisse, V/II, 2, p. 76 ss). Faisant usage de la délégation de compétence prévue à l'art. 945 al. 2 CC, le Conseil fédéral a réglé, dans son ordonnance sur le registre foncier (ORF; RS 211. 432.1), les formes à observer en cas de division d'un immeuble (art. 85 à 90) ou de réunion de plusieurs immeubles (art. 91 à 93).

Sous réserve des prescriptions relatives au morcellement des fonds, le propriétaire est en droit de fractionner son immeuble et de créer tout autant de nouvelles parcelles.
Il doit former à cet effet une requête qui a le caractère d'un acte de disposition (Deschenaux, op. cit. , p. 76). Concrètement, le plan (il reproduit géométriquement les anciennes et nouvelles limites avec des couleurs différentes) et le tableau de mutation (il renseigne sur les changements intervenus quant à la contenance des parcelles modifiées), signés par le propriétaire et le géomètre, sont transmis au conservateur du registre foncier et constituent la réquisition de division du bien-fonds. Cette réquisition doit satisfaire aux exigences de la forme authentique si la division est assortie d'une aliénation; la forme écrite suffit si le propriétaire du bien-fonds divisé conserve la propriété de toutes les nouvelles parcelles. La division n'est effective qu'après que le conservateur du registre foncier l'a inscrite dans ses registres (Josette Moullet Auberson, La division de biens-fonds, thèse Fribourg 1993, p. 17).

A l'inverse, plusieurs immeubles contigus, appartenant au même propriétaire, peuvent, à certaines conditions, être réunis pour former un seul immeuble. Il faut pour cela une réquisition écrite du propriétaire; la forme authentique n'est pas exigée (Deschenaux, op. cit. , p. 81).

b) Appliqués au cas concret et confrontés aux critiques formulées par les défendeurs, ces principes appellent les observations et conclusions suivantes:

aa) Force est d'admettre, avec la cour cantonale, que, dans l'acte notarié du 27 novembre 1992, tous les éléments essentiels du contrat de vente immobilière sont couverts par la forme authentique. Tel est en particulier le cas des seuls éléments présentement litigieux, à savoir l'indication du nom des parties et la détermination de l'objet vendu.

Sur le premier point, la désignation de C._____ ou de son nommable, comme acheteur, ne violait en rien le droit fédéral pour les motifs sus-indiqués (cf. let. a/ aa).
Au demeurant, l'identité du représenté a été rapidement dévoilée, C._____ ayant désigné son nommable par acte authentique du 11 décembre 1992.

Quant aux parcelles vendues, leur surface respective et leurs limites précises ressortent clairement de l'acte authentique et du procès-verbal de mutation (nouvel état), dressé le 14 octobre 1991, qui est reproduit dans l'acte pour en faire partie intégrante. Il s'agit de la parcelle n°1, d'une surface de 238 m2, bordée au sud-est par la parcelle n°2, qui lui cède 142 m2, et au sud-ouest par la parcelle n°5, nouvellement créée. Cette dernière

parcelle, qui jouxte les parcelles nos 2 (à l'est/sud-est) et 3 (au sud/sud-ouest), forme également l'objet de la vente; sa surface de 172 m2 a été distraite de la parcelle n°2 La vente porte enfin sur la parcelle n°3, d'une surface de 160 m2, contiguë aux parcelles nos 5 (au nord/nord-est) et 4 (à l'est/sud-est); dans le but, selon toute vraisemblance, d'aligner les limites des parcelles vendues par rapport aux parcelles limitrophes (nos 2 et 4), une surface de 21 m2 de la parcelle n°3, qui formait une avancée dans la parcelle n°4 a été détachée à l'est de la première parcelle pour être adjointe à la seconde; cette petite surface, nettement délimitée, a donc été exclue de la vente. En définitive, c'est une surface totale de 570 m2, désignée avec précision dans l'acte authentique, qui a
été vendue par les défendeurs à C._____ ou à son nommable.

Il suit de là que la vente immobilière litigieuse respecte en tous points la forme prescrite.

bb) En réalité, comme le souligne à juste titre la cour cantonale, seule la partie division de parcelles de l'acte du 27 novembre 1992 ne respecte pas totalement la forme prescrite.

Si les parcelles nos 1, 2, 3 et 4 de l'ancien état avaient appartenu aux seuls défendeurs, il eût suffi d'une réquisition écrite de ceux-ci pour procéder aux divisions et réunions nécessaires à leur remaniement en vue de la vente projetée. Le recours aux services d'un notaire n'eût pas été indispensable dans cette hypothèse.

Cependant, en l'occurrence, ni les parties ni l'officier public ne se sont avisés de ce qu'un tiers - F._____ - est copropriétaire, avec les défendeurs, de l'une de ces quatre parcelles, inscrite sous le n°4. Les mutations envisagées, c'est-à-dire la division de la parcelle n°3 par voie de distraction d'une surface de 21 m2 et l'adjonction de cette surface à la parcelle n°4, impliquaient, en ce qui concerne ce tiers, un transfert de la propriété de la surface en question. Une telle aliénation ne pouvait être effectuée sans le concours de l'intéressé et elle exigeait le respect de la forme authentique, peu importe qu'elle fût faite à titre gratuit (art. 243 al. 2 CO en liaison avec l'art. 242 al. 2 et 3 CO) ou onéreux (art. 216 al. 1 CO).

Il n'empêche que la mutation affectée du vice de forme ne concerne nullement les parties au contrat de vente litigieux. De fait, la surface en cause - soit les 21 m2 à distraire de la parcelle n°3 - ne forme pas l'objet de la vente immobilière et ses copropriétaires, les défendeurs, auraient fort bien pu requérir son inscription au registre foncier sous un nouveau numéro sans devoir mettre en oeuvre F._____ pour ce faire. C'est d'ailleurs le procédé imaginé par le notaire qui a établi le projet d'acte rectificatif sur la base du second procès-verbal de mutation dressé le 14 avril 1993, lequel prévoit la constitution d'une nouvelle parcelle, d'une surface de 21 m2, entre les parcelles nos 3 et 4, et lui attribue le n°6.

cc) Dans ces conditions, on ne saurait raisonnablement soutenir, comme le font pourtant les défendeurs, que la clause de modification des parcelles nos 3 et 4 constitue un point subjectivement essentiel de la vente immobilière. Les explications qui précèdent démontrent, au contraire, que ladite clause ne revêt pas un caractère essentiel pour les parties au contrat de vente, puisqu'il est possible et facile de la modifier sans toucher aux termes de ce contrat. On ne voit pas, au demeurant, en quoi cette clause affecterait le rapport entre prestation et contre-prestation issues de la vente.

Cela étant, la cour cantonale était fondée à juger contraire aux règles de la bonne foi le fait d'invoquer un vice de forme n'affectant qu'un seul élément d'un acte hétérogène, alors que cet élément est sans relation directe avec le contrat de vente stipulé dans le même acte, lequel contrat constitue le seul élément qui intéresse les rapports des parties en litige. Effectivement, invoquer un vice de forme mineur pour conclure à la nullité de l'ensemble de l'acte relève de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), d'autant plus que le vice invoqué ressortit à la sphère d'influence des défendeurs puisqu'il se rapporte à une parcelle dont ceux-ci sont copropriétaires avec le tiers susmentionné. Semblable comportement, qui revient à tirer prétexte d'un vice de forme réparable, non imputable à son partenaire contractuel et sans incidence sur le contrat conclu pour refuser d'honorer sa signature, ne mérite aucune protection.
Que le contrat de vente n'ait pas encore été exécuté, en particulier que le prix de vente n'ait pas été versé à ce jour, ne change rien à la situation juridique, quoi qu'en disent les défendeurs. En l'occurrence, la question n'est

pas de savoir si les demandeurs peuvent déduire ou non de l'art. 2 al. 2 CC une prétention en exécution tendant au transfert à leurs noms de la propriété d'immeubles formant l'objet d'un contrat de vente entaché de nullité et non encore exécuté (sur cette question délicate et controversée, cf. Koller, op.
cit. , p. 95 ss, n. 28 ss avec de nombreuses références). Il s'agit simplement de décider si les vendeurs peuvent refuser d'exécuter une vente immobilière formellement valable en se prévalant d'un vice de forme affectant un élément qui n'est pas indispensable à l'exécution dudit contrat, mais qui la paralyse momentanément. Comme on l'a vu, la réponse à cette question ne peut être que négative.

dd) Il se pourrait, en théorie, que le contrat de vente conclu le 27 novembre 1992, bien que revêtu de la forme idoine, ne correspondît pas à la volonté des parties. Tel serait le cas, à suivre les défendeurs. Ceux-ci n'avancent toutefois rien de déterminant à l'appui de leur thèse. Ils se contentent de rappeler que F._____ n'a pas comparu devant le notaire, alors que sa présence était indispensable, ajoutant que, de l'avis même du notaire, la mutation de la parcelle n°3 ne correspondait pas non plus à ce que souhaitaient les parties. Pareilles assertions, qui ont trait à la division de cette parcelle et non à la vente immobilière concomitante, sont tout à fait impropres à démontrer que les parties ne seraient pas tombées d'accord sur tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels de la vente immobilière qu'elles désiraient conclure, nonobstant le respect de la forme authentique requise pour un tel contrat.

3.- a) Selon l'art. 184 al. 1 CO, applicable à la vente d'immeubles par renvoi de l'art. 221 CO, le vendeur doit non seulement livrer la chose vendue à l'acheteur, mais encore lui en transférer la propriété. Comme l'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC), le vendeur a l'obligation de requérir l'inscription du nouveau propriétaire dans ce registre (cf. art. 963 al. 1 CC; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 259). Il lui incombe d'effectuer les démarches nécessaires afin de lever les obstacles qui retardent ou empêchent l'inscription. Si la vente ne porte que sur une partie d'un bien-fonds, il doit donc veiller à ce que soit opérée la séparation cadastrale qui permettra de requérir l'inscription au registre foncier de l'immeuble vendu dans son nouvel état (Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in Der Grundstückkaufvertrag, 2e éd., p. 203 n. 64; Alfred Koller, Commentaire bâlois, n. 62 ad art. 184 CO, avec une référence à l'ATF 111 II 487 consid. 3g p. 499).

b) En l'espèce, il y a eu un début d'exécution du contrat de vente de la part des défendeurs, puisque ceux-ci ont signé l'acte notarié comportant les réquisitions ad hoc à l'intention du conservateur du registre foncier. Cependant, pour les motifs sus-indiqués, il n'a pas été donné suite à ces réquisitions.

Aux termes de l'art. 24 al. 3 ORF, le rejet de la réquisition est définitif lorsque le délai de recours s'est écoulé sans avoir été utilisé. Les défendeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir violé cette disposition en les condamnant à exécuter l'acte de vente du 27 novembre 1992, alors que cet acte ne peut plus être inscrit au registre foncier enraison de la force de chose jugée dont jouit la décision de rejet prise par le conservateur du registre foncier. Le grief est dénué de fondement. De fait, il ressort clairement du dispositif du jugement attaqué et du considérant 5c, dernier paragraphe, de la même décision, qui en éclaire la portée, que les juges cantonaux n'exigent pas des défendeurs qu'ils requièrent l'inscription de l'acte de vente du 27 novembre 1992, mais qu'ils invitent ces derniers à signer un acte rectificatif afin que puisse être inscrit le transfert de propriété qu'ils se sont engagés à opérer en concluant le contrat de vente. C'est le lieu de rappeler que la force de chose jugée qui s'attache à la décision de rejet de la réquisition n'est que relative, ce qui signifie que la même réquisition, accompagnée des mêmes pièces justificatives, ne peut pas être présentée une seconde fois (Deschenaux, op. cit. , p.
458 in limine); en revanche, lorsque, après un rejet pour vice de l'acte juridique, le requérant dépose un nouvel acte qui remédie à ce vice, la réquisition fondée sur ce nouvel acte est recevable et doit être examinée au fond par le conservateur du registre foncier (ATF 71 I 419 p. 422; Deschenaux, ibid.). C'est dire que l'inscription des demandeurs en qualité de propriétaires des parcelles qui leur ont été vendues le 27 novembre 1992 pourra être obtenue sur la base des réquisitions prises dans l'acte (authentique) rectificatif que les parties devront signer conformément aux injonctions de la cour cantonale.

Les défendeurs soutiennent, par ailleurs, que les demandeurs n'ont jamais conclu à ce qu'ils soient condamnés

à signer un acte rectificatif. Cette affirmation ne correspond pas à la réalité. A la page 12 de leur mémoire-conclusions du 20 septembre 2001, les demandeurs écrivent qu'ïl convient principalement de contraindre les défendeurs à signer le nouvel acte de vente identique à celui du 27 novembre 1992 ...¨
Ils se réfèrent par là, de toute évidence, au projet d'acte de modification de limites, de division de parcelles & ventequi a été établi à fin avril/début mai 1993 et que les défendeurs ont refusé de signer. A considérer sa teneur, l'acte projeté peut assurément être qualifié de rectificatif¨

Pour contester l'admissibilité de cet acte rectificatif, les défendeurs font valoir enfin que ledit acte ne concerne ni les mêmes parties ni les mêmes biens-fonds que celles et ceux qui constituaient les sujets, respectivement l'objet, de l'acte de vente initial. Ils ont tort. Pour ce qui est des parties, il ne faut pas perdre de vue que l'acte de vente du 27 novembre 1992 offrait à l'acheteur la possibilité de se substituer un nommableët que C._____ a fait usage de cette faculté en désignant à ce titre, par acte authentique du 11 décembre 1992, pour une moitié en copropriété, son frère E._____, sa soeur D._____ ainsi que luimême et, pour l'autre moitié en co-propriété, la société X._____ AG. Or, la conclusion d'un contrat pour un nommable étant un mode spécial de représentation directe (ATF 60 II 492 consid. 2 p. 498 in fine), dès lors que le nommable a été valablement désigné et qu'il a accepté sa désignation, comme c'est ici le cas, l'acquéreur est délié et il ne reste plus en présence que le vendeur et le nommable ou, mieux dit, le nommé (cf. Reymond, op. cit. , p. 205 n. 192). Peu importe, à cet égard, que l'acte authentique de désignation du nommable n'ait pas été inscrit au registre foncier; il n'en demeure
pas moins que, dans le rapport obligationnel de vente, les personnes désignées en lieu et place de l'acheteur qui a signé le contrat se sont substituées à cet acheteur ès qualités.
Que ces mêmes personnes apparaissent dans l'acte rectificatif sous la rubrique ächeteursëst donc tout à fait conforme à la situation juridique telle qu'elle découle de l'acte de vente du 27 novembre 1992 et de l'acte de désignation du nommable du 11 décembre 1992. Quant à l'identité des parcelles vendues, elle est avérée. Il a été démontré plus haut que la surface et les limites des biensfonds vendus par les défendeurs n'ont pas été modifiées dans l'acte rectificatif (cf. consid. 2b/aa); celui-ci ne fait qu'enregistrer les nouvelles modalités de la division de la parcelle n°3, en conformité avec le procès-verbal de mutation du 14 avril 1993, lesquelles consistent à ne pas adjoindre les 21 m2 distraits de cette parcelle à la parcelle n°4, dont F._____ est l'un des trois copropriétaires, mais à les constituer en une nouvelle parcelle à inscrire sous le n°6; l'acte en question rectifie aussi, dans la mesure nécessaire, les clauses relatives aux servitudes et à l'hypothèque inscrite, pour tenir compte du fait que la parcelle n°4 n'est désormais plus concernée par les accords liant les parties.

4.- Il est encore fait grief à la cour cantonale d'avoir commis une inadvertance manifeste et violé le principe jura novit curia en ignorant purement et simplement l'exception soulevée par les défendeurs quant au défaut de légitimation active des demandeurs.

a) Les défendeurs ne sont pas très logiques lorsqu'ils reprochent aux premiers juges de n'avoir pas examiné d'office une exception qu'ils ont expressément soulevée. De surcroît, le moyen pris du défaut de légitimation ne constitue pas une exception, au sens technique du terme, mais une objection, lato sensu, que le juge doit examiner d'office (sur ces distinctions, cf. Engel, op. cit. , p. 33 ss). La légitimation active dans un procès civil relève du fondement matériel de l'action; elle appartient au sujet actif du droit invoqué en justice et son absence entraîne, non pas l'irrecevabilité de la demande, mais son rejet (arrêt 4P.156/2001 du 16 octobre 2001 destiné à la publication, consid. 2b/bb; ATF 108 II 216 consid. 1).

Ce problème de terminologie mis à part, il est manifeste que la cour cantonale a admis, à tout le moins de manière implicite, la légitimation active des demandeurs, puisqu'elle les a traités - à juste titre, du reste - comme les véritables acquéreurs des parcelles vendues et qu'elle a fait droit à leur conclusion tendant à l'exécution du contrat de vente.

b) En tant qu'ils soutiennent que l'exécution de ce contrat ne pouvait être poursuivie que par C._____, à l'exclusion des personnes mentionnées dans l'acte de désignation du nommable et dans l'acte rectificatif subséquent, les défendeurs formulent un grief qui a déjà été examiné et rejeté plus haut (cf. consid. 3b).

c) Selon les défendeurs, Ïa volonté des parties était de ne vendre les biens immobiliers qu'à M. C._____ ou à son nommable¨(ce sont eux qui soulignent), autrement dit qu'¯a une seule personne.˙ Aussi les défendeurs sont-ils d'avis que l'acte authentique de désignation du nommable ne correspondait plus à l'accord passé entre eux-mêmes et C._____, dès lors qu'il désignait comme nommables une pluralité de personnes, partant qu'il ne saurait les lier.

L'interprétation d'un acte authentique de vente immobilière doit être faite conformément à l'art. 18 CO (ATF 127 III 248 consid. 3c). A cet égard, est déterminante, au premier chef, la réelle et commune intention des parties, dont la constatation relève du domaine des faits. En l'absence d'une telle constatation, il faut interpréter les manifestations de volonté conformément au principe de la confiance.
Selon ce principe, celui qui fait une déclaration de volonté adressée à autrui est lié par sa déclaration d'après le sens que le destinataire peut et doit lui attribuer de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Il importe peu que l'auteur de la déclaration n'ait pas saisi la portée de ce qu'il disait, dès lors que le destinataire ne pouvait pas s'en apercevoir (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa p. 379 et les arrêts cités). L'interprétation objectivée selon le principe de la confiance sera celle d'un homme loyal et raisonnable (ATF 116 II 431 consid. 3a).

En l'espèce, la cour cantonale n'a rien constaté quant à la prétendue réelle et commune intention des parties à l'acte du 27 novembre 1992 de ne vendre la parcelle qu'à un seul et unique nommable.
L'interprétation objective ou normative de la clause topique dudit acte n'impose nullement pareille conclusion. Certes, le terme de ïommableÿ est écrit au singulier et l'adjectif possessif s̈onq̈ui s'y rattache relève de ce nombre-là.
Tirer argument de cet état de choses pour tenter de faire prévaloir une interprétation littérale de ces mots serait toutefois par trop réducteur et contraire à la réalité du monde des affaires. De fait, dans les relations commerciales, le terme de ïommableëst un nom générique dont on se sert usuellement pour désigner celui que l'une des parties s'est réservé le droit de désigner ultérieurement afin qu'il se substitue à elle dans le rapport contractuel, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, d'une personne unique ou d'une communauté de personnes. Ce caractère générique ressort, en particulier, de l'art. 18bis du règlement cantonal précité, qui emploie les termes de vente p̈our soi ou son nommable.˙ Il ne viendrait à personne l'idée de soutenir, sur le vu de ces termes-là, qu'une vente immobilière ne pourrait être conclue qu'au profit d'un seul nommable, pas plus qu'il ne serait admissible de déduire la même conclusion de l'art. 184 al. 1 CO, qui utilise le terme d'ächeteuräu singulier. Dans le même ordre d'idées, Reymond, sous le titre L̈e choix du nommable,˝ précise que l'acquéreur aura également le droit de choisir plusieurs nommables qui prendront l'immeuble, soit en commun, soit chacun pour une
parcelle, et qu'il pourra aussi garder pour lui une partie de l'opération et choisir un nommable pour le reste (op. cit. , p. 201 let. c et p. 204 n. 188). Au surplus, les défendeurs ne fournissent aucun élément pertinent dont on pourrait inférer que C._____ aurait dû attribuer de bonne foi au terme de ïommableüne autre signification que son sens usuel. Ils n'expliquent notamment pas pour quel motif cette personne aurait dû inférer sans conteste de la clause en question et des circonstances entourant la conclusion de l'acte de vente leur volonté de ne vendre leurs parcelles qu'à lui-même ou qu'à une seule et unique personne de son choix. Le seul élément qu'ils invoquent à l'appui de leur thèse n'a rien de concluant: il s'agit d'une lettre du 6 mai 1993 dans laquelle le notaire indique que C._____ a désigné la société X._____ AG comme M̈itkäuferinl̈e 11 décembre 1992, ce qui n'est qu'en partie exact puisque, dans l'acte authentique instrumenté à cette date, E._____ et D._____ ont été désignés comme nommables aux côtés de cette société et de leur frère C._____. Au reste, pour être conséquents avec eux-mêmes, les défendeurs auraient dû également dénier à C._____ le droit d'acquérir les parcelles en
copropriété avec les tiers désignés par lui, étant donné qu'il est question, dans l'acte du 27 novembre 1992, d'une vente à lui-même öu¨(non pas ët¨) à son nommable.

Dûment interprétée, la clause incriminée permettait donc à C._____ de désigner plusieurs personnes comme nommables.
Que la manifestation de volonté ainsi interprétée ne corresponde peut-être pas à la volonté interne de ses auteurs est sans importance. Ceux-ci doivent se la laisser opposer dès lors qu'ils n'ont pas invalidé le contrat de vente pour cause d'erreur essentielle ou de dol (art. 23 ss CO).

d) Le vendeur ne peut pas refuser de reconnaître le nommable désigné et à même d'honorer les engagements de la partie qui l'a choisi. En effet, il a renoncé par avance à se prévaloir de motifs personnels en signant un contrat de vente en faveur de l'acquéreur ou de son nommable. Il lui était loisible, à ce moment-là, de formuler des réserves en stipulant, par exemple, que le nommable ne pourrait pas être telle ou telle personne (Reymond, op. cit. , p. 205 n. 191).

Dans le cas concret, les défendeurs n'ont pas fait semblable réserve. Par conséquent, ils ne sont pas en droit de refuser de reconnaître comme nommables les personnes désignées dans l'acte authentique du 11 décembre 1992 et dans le projet d'acte rectificatif établi sur la base de cet acte.
S'ils ne voulaient pas que la société dirigée par G._____ fût désignée comme nommable, au motif qu'ils avaient consenti à C._____ un prix d'ami, les défendeurs devaient soit renoncer à signer un acte réservant à l'acheteur la possibilité de se substituer d'autres personnes, soit faire préciser dans l'acte que X._____ AG ne pourrait pas être désignée comme nommable.

Cela étant, déterminer si les défendeurs savaient que G._____ comptait au nombre des acquéreurs véritables, comme le retient la cour cantonale au consid. 5c de son jugement (p. 13), ou s'ils ignoraient la chose, ainsi qu'ils l'affirment, est un point de fait qui ne revêt aucune pertinence juridique en l'occurrence. Aussi est-ce en pure perte que, dans le premier moyen de leur recours de droit public connexe, les défendeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir admis arbitrairement qu'ils n'ignoraient pas cette circonstance.

5.- En dernier lieu, les défendeurs invoquent la violation du principe de la liberté contractuelle (art. 19 CO) et la nullité du contrat (art. 20 CO). Ils font grief à la cour cantonale de les obliger à entrer en relation contractuelle avec des tiers qu'ils n'ont pas choisis.

Il ne s'agit pas de cela en l'espèce. Les juges précédents ne forcent pas les défendeurs à conclure contre leur gré un contrat de vente avec des tiers qu'ils leur imposeraient.
Ils ne font qu'appliquer le principe pacta sunt servandaën exigeant que les vendeurs exécutent un contrat valable et effectuent les démarches indispensables pour permettre le transfert de la propriété des parcelles vendues et l'inscription au registre foncier des acquéreurs que l'acheteur indiqué dans l'acte de vente s'est valablement substitués.

6.- Dans ces conditions, le recours en réforme doit être rejeté. Les demandeurs n'ont pas déposé de recours joint, si bien que le rejet, par la cour cantonale, de leur conclusion en dommages-intérêts est définitif.

Examinant en parallèle le recours de droit public, la Cour de céans l'a jugé en partie irrecevable et infondé pour le surplus. Rien ne s'oppose, dès lors, à la confirmation du jugement entrepris.

Quant aux frais et dépens relatifs à la procédure devant le Tribunal fédéral, ils seront mis solidairement à la charge des défendeurs, qui succombent (art. 156 al. 1 et 7 OJ, art. 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours et confirme le jugement attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 5000 fr. à la charge des recourants, solidairement entre eux;

3. Condamne solidairement les recourants à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour civile du Tribunal cantonal

du canton du Valais.

_____

Lausanne, le 12 mars 2002 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,