



## LA COUR DE CASSATION :

Ouï le président Marc SCHLUNGS en son rapport et sur les conclusions de l'avocat général John PETRY ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 21 avril 2004 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 15 septembre 2006 par X.) et son épouse Y.) et déposé le 21 septembre 2006 au greffe de la Cour ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré irrecevable une action par laquelle les époux X.)-Y.) avaient demandé à voir la s.à.r.l. SOCIÉTÉ 1 ((...)) condamnée à les tenir indemnes du préjudice encouru à la suite de vices et de malfaçons ayant affecté leur maison d'habitation sise à (...); que sur appel des conjoints préqualifiés cette décision fut confirmée par les juges du second degré ;

### Sur le premier moyen de cassation :

*tiré « de la violation, par fausse application, de l'article 1142 du code civil qui prévoit que << toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution par le débiteur >>, en ce que l'arrêt confirmatif attaqué a décidé que les vendeurs n'avaient plus d'intérêt direct et certain à agir contre le constructeur au motif qu'« ... aucune convention ne fut conclue entre les époux X.)-Y.) et les acquéreurs Z.) lors de la vente du (...) 2001 quant à une éventuelle action en garantie à exercer contre le constructeur ... >> et que << ... l'acte de vente notarié ne f(er)ait pas état de défauts constatés par les acquéreurs et qui les auraient déterminés à ne payer qu'un moindre prix >>, alors que si l'action en garantie décennale se transmet en principe aux acquéreurs avec la propriété de l'immeuble, le maître d'ouvrage ne perd pas pour autant la faculté de l'exercer lorsqu'elle présente pour lui un intérêt direct et certain, s'il peut invoquer un préjudice personnel ; qu'en l'espèce, les demandeurs en cassation ont précisément invoqué un préjudice personnel apparu et constaté avant la vente et qui a abouti à la fixation d'un prix moindre » ;*

Mais attendu que, les juges d'appel ayant souverainement constaté l'absence de préjudice personnel dans le chef des époux X.)-Y.), ceux-ci ne peuvent actuellement déduire de l'existence d'un pareil dommage une violation de la disposition légale susvisée ;

Que le moyen est dès lors sans fondement ;

### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

tiré « de la dénaturation des éléments de preuve et de la violation de l'article 1134 du code civil qui prévoit que << les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi >>, en ce que l'arrêt confirmatif attaqué a débouté les demandeurs en cassation du chef de leur demande d'indemnisation relative au préjudice personnel causé par les malfaçons et la perte de jouissance au motif que << ... le rapport d'expertise A.) du (...) 1999 fait état de nombreuses fissures, qui n'affectent nullement la solidité du bâtiment et ne constituent qu'un trouble esthétique ... >> et que << ... pour ce qui est de la prétendue perte de jouissance avant la revente du (...) 2001, la Cour constate à la lecture du rapport d'expertise que les seuls défauts relevés par (...) sont des fissures à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble ainsi qu'un décollement partiel du plâtre dans la salle de bains. Ces défauts n'ont certainement pas empêché les appelants de profiter pleinement de leur logement, sans subir aucune gêne ou désagrément. Force est dès lors de constater que les appelants n'ont pas subi de dommage personnel de sorte que c'est à raison que les juges ont dit que les vendeurs n'avaient plus d'intérêt direct et certain à agir contre le constructeur ... >>, alors que l'expert, commis pour décrire les désordres et déterminer le préjudice, déclare au contraire que les dégâts constatés sont importants et émet l'avis que << vu l'ampleur des dégâts constatés, rapiécer la façade n'est pas la solution de réhabilitation à retenir. Par conséquent il faudra envisager à mettre en place, vu les fissures et les ponts thermiques, une façade thermique >> » ;

Mais attendu que sous le couvert de violation de l'article 1134 du code civil le moyen ne tend qu'à remettre en discussion les éléments de preuve qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ;

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

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

tiré « de la violation, par fausse application, de l'article 1142 du code civil qui prévoit que << toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution par le débiteur >>, en ce que l'arrêt confirmatif attaqué a débouté les demandeurs en cassation du chef de leur demande d'indemnisation relative au préjudice personnel causé par les malfaçons et la perte de jouissance, au motif que << ... le prix payé en 1991 par les appelants est modique ce qui laisse supposer que l'immeuble commandé à l'entreprise Société 1 est petit et assez simple. Or après dix ans d'habitation, les appelants ont réussi à le vendre pour un prix trois fois plus important. La comparaison des deux prix suffit pour

*démontrer que les appelants n'ont subi aucun dommage personnel du chef des défauts affectant l'immeuble ... >>, alors que le préjudice ayant été notamment constaté et évalué par expertise judiciaire, la circonstance que le prix de vente après dix ans d'habitation soit prétendument trois fois plus important est sans incidence » ;*

Mais attendu que sous le couvert de violation de l'article 1142 du code civil le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine du préjudice par les juges du fond à partir des éléments de fait à leur disposition ;

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

#### **Sur l'indemnité de procédure :**

Attendu que cette demande des époux X.) – Y.) est à rejeter eu égard à la décision à intervenir ;

#### **Par ces motifs :**

**rejette** le pourvoi ;

**rejette** la demande des époux X.) – Y.) formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne les demandeurs en cassation aux frais de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc SCHLUNGS, en présence de Madame Christiane BISENIUS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour