

**N° 21 / 08.
du 22.5.2008.**

Numéro 2500 du registre.

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

Composition:

Marc SCHLUNGS, président de la Cour,
Jean JENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Léa MOUSEL, président de chambre à la Cour d'appel,
Jean-Claude WIWINIUS, premier conseiller à la Cour d'appel,
Joséane SCHROEDER, conseiller à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

E n t r e :

X.), infirmière, demeurant à L-(...), (...),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Annick BRAUN, avocat à la Cour, en l'étude de
laquelle domicile est élu,

e t :

Y.), indépendante, demeurant à L-(...), (...),

défenderesse en cassation,

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

LA COUR DE CASSATION :

Ouï Madame le président de chambre Léa MOUSEL en son rapport et sur les conclusions de Monsieur le premier avocat général Jérôme WALLENDORF ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 7 février 2007, sous le numéro 30647 du rôle, par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, signifié le 6 avril 2007 ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 29 mai 2007 par X.) et déposé le 31 mai 2007 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 juillet 2007 par Y.) et déposé le lundi 30 juillet 2007 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, saisi par X.) d'une demande en annulation d'un acte de vente notarié passé avec Y.) en date du 3 avril 2003, ainsi qu'en remboursement de la somme décaissée, avait fait droit à la demande ; que sur appel de Y.), la Cour, par réformation, déclara la demande de X.) non fondée et en débouta ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile, pour absence de motifs, sinon insuffisance de motifs valant absence de motifs, sinon défaut de base légale, sinon défaut de réponse à moyen,

en ce que la Cour d'appel a rejeté la demande en annulation de l'acte notarié du 3 avril 2003 introduite par Madame X.) sur base de l'article 1110 du code civil pour erreur sur une qualité substantielle de l'appartement acheté, en l'occurrence une erreur sur la régularité de l'appartement acheté (en ce qu'il s'est avéré après la signature de l'acte notarié que l'appartement a été construit sans autorisation administrative, que par ailleurs il n'est pas individualisé ni au cadastre vertical, ni au règlement de copropriété en tant qu'appartement, ce qui entraîne la nécessité de régularisation de l'appartement), au motif que l'erreur dans laquelle X.) a versé serait << inexcusable pour consister en la propre faute commise par l'intimée dans son obligation de se renseigner et de refuser de signer avant la lecture du règlement de copropriété >>,

première branche, *alors que la Cour d'appel aurait dû justifier concrètement sur base de quelles considérations de fait l'erreur serait inexcusable dans le chef de X.), quelle aurait été concrètement l'obligation de se renseigner de X.), plus particulièrement compte tenu de sa qualité de consommateur privé et non juriste, et sur base de quelles considérations de fait cette obligation n'aurait pas été respectée par X.), tout en sachant qu'il résulte pourtant de l'exposé des faits de la Cour et des attestations testimoniales que Mme X.) s'est spécialement renseigné auprès de Mme Y.) et du notaire Z.) pour s'assurer que tout est en ordre,*

alors que la Cour d'appel aurait dès lors dû justifier, au-delà d'une référence générale et abstraite à une obligation abstraite de se renseigner, pourquoi et sur base de quelles considérations, une obligation de se renseigner renforcée existe à charge de X.) et sur base de quelles considérations cette obligation n'aurait pas été respectée en l'espèce, bien que notamment suivant conclusions du 31 novembre 2005 (page 7) la partie X.) a spécialement insisté sur sa qualité de consommateur privé, et a insisté qu'en tant que tel elle n'avait aucune raison de douter des déclarations formelles du notaire Z.) et de Madame Y.) que l'appartement était en état d'irrégularité ;

qu'en ce faisant la Cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et a dès lors violé les textes susvisés,

Mais attendu que le moyen est tiré de la violation des seuls articles 89 de la Constitution et 249 du nouveau code de procédure civile, qui sanctionnent l'absence de motifs qui constitue un vice de forme ; que le grief d'insuffisance de motifs qui s'identifie à celui du défaut de base légale est un vice de fond qui n'est pas visé par les textes de loi invoqués ;

Que cette branche du moyen n'est pas fondée ;

deuxième branche, *alors que la Cour d'appel aurait dû justifier, pour quelle raison le moyen de X.) tiré de sa qualité de consommateur privé face aux déclarations formelles du notaire Z.) et de Madame Y.) (conclusions de Me BRAUN du 31 novembre 2005 p. 7), n'a pas été pris en considération,*

qu'en ce faisant la Cour d'appel a omis de statuer sur un moyen présenté par la partie X.) et a violé les textes susvisés » ;

Attendu que les juges du fond ne sont pas tenus de statuer sur le détail des développements présentés, mais uniquement sur les véritables moyens exigeant une réponse spécifique ; que la demanderesse, en écrivant, dans ses conclusions notifiées le 3 novembre 2005 « N'oublions pas que Madame X.) est une personne privée et non un professionnel » n'a invoqué sa qualité de consommateur privé qu'à titre de simple remarque et sans en tirer une conclusion juridique ;

Que cette branche du moyen n'est pas fondée ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis :

le deuxième, tiré « de la violation de la loi par fausse application, in specie violation des articles 1109 et 1110 du code civil, sinon la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile, pour défaut de base légale,

première branche, en ce que la Cour d'appel a refusé d'appliquer les articles 1109 et 1110 du code civil qui sanctionnent les vices du consentement entre autre pour erreur, à une situation de fait que ces articles devaient pourtant régir,

en ce que la Cour d'appel a refusé de retenir la qualification de l'erreur dans le cas de l'espèce, tout en rappelant que l'erreur sur une qualité substantielle est « l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant », au motif que l'erreur en l'espèce ne serait pas donnée « X.) sachant qu'il n'y avait pas de compteur individuel et qu'elle n'allait pas obtenir le règlement de copropriété lors de la signature »,

alors que pourtant la Cour d'appel aurait dû, sur base des constatations des faits de la Cour elle-même, retenir qu'il y a erreur sur une qualité substantielle et que cette erreur n'a été découverte qu'après la signature de l'acte notarié du 3 avril 2003, en ce qu'il résulte de l'arrêt que X.) n'a appris qu'après la signature de l'acte notarié du 3 avril 2003 que l'appartement a été construit sans autorisation administrative et qu'il n'est pas individualisé en tant qu'appartement ni au niveau du cadastre vertical, ni dans le règlement de copropriété, ce qui implique une obligation de régularisation, la Cour d'appel relevant d'ailleurs elle-même qu'il y a « lieu à régularisation tant au niveau de l'administration communale, qu'au niveau de la copropriété » en ce que c'est seulement par courrier du 22 mai 2003 que le notaire Z.) a informé X.) que « le cadastre vertical aurait été remis en janvier 1992 par les soins de Me A.) au cadastre, mais que la modification du tableau descriptif des lots privatifs de la copropriété n'aurait pas encore été signée » (page 5 de l'arrêt),

alors que la simple connaissance qu'un seul compteur individuel d'électricité faisait défaut, et l'acceptation de la remise ultérieure du règlement de copropriété (règlement qui dans l'esprit de Madame X.), face aux déclarations du notaire, existait dans sa version mise à jour et dont la remise n'était qu'une formalité), ne signifie pas automatiquement que Madame X.) connaissait l'irrégularité affectant l'appartement du fait de la construction de l'appartement sans autorisation administrative, et du fait du défaut de modification du règlement de copropriété, et alors qu'il ne résulte par ailleurs d'aucun élément des faits rapportés par la Cour que Madame X.)

savait avant la signature de l'acte notarié que l'appartement a été construit sans autorisation administrative, - ce qui implique qu'une régularisation au niveau de la commune entre autre pour l'installation de compteurs individuels dépend du bon vouloir de la commune, alors qu'au regard de la jurisprudence des juridictions administratives l'autorité administrative ne peut pas être forcée de régulariser une construction érigée en violation d'une autorisation de construire -, et que le règlement de copropriété n'a jamais été modifié pour tenir compte de l'existence de l'appartement litigieux,

alors que sur base de ses constatations des faits la Cour d'appel aurait encore dû déclarer l'erreur comme étant déterminante, alors qu'il résulte des faits, y compris les attestations testimoniales qui ont été admises et non autrement critiquées par la Cour d'appel, que tant X.) que ses parents ont insisté sur la question de la régularité de l'appartement, sinon ils n'auraient pas insisté à itératives reprises auprès de Madame Y.) et auprès du notaire Z.) sur la question de savoir si tout est en ordre après la découverte qu'il n'y avait pas de compteur d'électricité individuel pour l'appartement,

qu'ainsi la Cour d'appel a violé les articles 1109 et 1110 du code civil,

deuxième branche, *en ce que la Cour d'appel a refusé de retenir la qualification de l'erreur au motif d'un renvoi lapidaire aux mentions qui ont été ajoutées à l'acte notarié du 3 avril 2003 et visant le compteur d'électricité et le règlement de copropriété, pour en conclure que l'irrégularité était connue par X.) au moment de la vente, sans justifier concrètement, eu égard aux circonstances dans lesquelles Madame X.) a accepté de signer l'acte notarié, - c'est-à-dire face aux déclarations formelles du notaire Z.) que tout était en ordre, celle-ci insistant même sur sa fonction et face aux déclarations de Madame Y.) -, sur base de quelles considérations de fait la Cour pouvait admettre que la connaissance qu'un seul compteur individuel d'électricité faisait défaut, et l'acceptation de la remise ultérieure du règlement de copropriété (règlement qui dans l'esprit de Madame X.), face aux déclarations du notaire, existait dans sa version mise à jour et dont la remise n'était qu'une simple formalité), signifie automatiquement que Madame X.) devait connaître l'irrégularité affectant l'appartement,*

qu'en ce faisant la Cour a violé les textes susvisés et l'arrêt manque de base légale » ;

le troisième, *tiré « de la violation de la loi par fausse application, in specie violation des articles 1109 et 1116 du code civil, sinon la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile, pour défaut de base légale,*

première branche, en ce que la Cour d'appel a refusé d'appliquer les articles 1109 et 1116 du code civil, qui sanctionnent les vices du consentement entre autre pour dol, à une situation de fait que ces articles devaient pourtant régir,

en ce que la Cour d'appel a refusé de retenir la qualification du dol dans le cas de l'espèce, au motif qu'une erreur, comme élément constitutif de la qualification du dol, ne serait pas donnée en l'espèce, au motif que << X.) ... savait bien que les appartements qu'elle s'appropriait à acheter n'avaient pas de compteurs individuels et ... signait l'acte de vente sans contrôle préalable du règlement de copropriété >>,

alors que pourtant la Cour d'appel aurait dû, sur base des constatations des faits de la Cour elle-même, retenir qu'il y a erreur dans le chef de Madame X.) et que cette erreur n'a été découverte qu'après la signature de l'acte notarié du 3 avril 2003, en ce qu'il résulte de l'arrêt que X.) n'a appris qu'après la signature de l'acte notarié du 3 avril 2003 que l'appartement a été construit sans autorisation administrative et qu'il n'est pas individualisé en tant qu'appartement ni au niveau du cadastre vertical, ni dans le règlement de copropriété, ce qui implique une obligation de régularisation, la Cour d'appel relevant d'ailleurs elle-même qu'il y a << lieu à régularisation tant au niveau de l'administration communale, qu'au niveau de la copropriété >>, en ce que c'est seulement par courrier du 22 mai 2003 que le notaire Z.) a informé X.) que << le cadastre vertical aurait été remis en janvier 1992 par les soins de Me A.) au cadastre, mais que la modification du tableau descriptif des lots privatifs de la copropriété n'aurait pas encore été signée >> (page 5 de l'arrêt),

alors que la simple connaissance qu'un seul compteur individuel d'électricité faisait défaut, et l'acceptation de la remise ultérieure du règlement de copropriété (règlement qui dans l'esprit de Madame X.), face aux déclarations du notaire, existait dans sa version mise à jour et dont la remise n'était qu'une formalité), ne signifie pas automatiquement que Madame X.) connaissait l'irrégularité affectant l'appartement du fait de la construction de l'appartement sans autorisation administrative, et du fait du défaut de modification du règlement de copropriété, et alors qu'il ne résulte par ailleurs d'aucun élément des faits rapportés par la Cour que Madame X.) savait avant la signature de l'acte notarié que l'appartement a été construit sans autorisation administrative, - ce qui implique qu'une régularisation au niveau de la commune entre autre pour l'installation de compteurs individuels dépend du bon vouloir de la commune, alors qu'au regard de la jurisprudence des juridictions administratives l'autorité administrative ne peut pas être forcée de régulariser une construction érigée en violation d'une autorisation de construire -, et que le règlement de copropriété n'a jamais été modifié pour tenir compte de l'existence de l'appartement litigieux,

alors que sur base de ses constatations des faits la Cour d'appel aurait encore dû déclarer l'erreur comme étant déterminante, alors qu'il résulte du relevé des faits, y compris les attestations testimoniales qui ont été

admises et non autrement critiquées par la Cour d'appel, que tant X.) que ses parents ont insisté sur la question de la régularité de l'appartement, sinon ils n'auraient pas insisté à itératives reprises auprès de Madame Y.) et auprès du notaire Z.) sur la question de savoir si tout est en ordre après la découverte qu'il n'y avait pas de compteur d'électricité individuel pour l'appartement,

qu'ainsi la Cour d'appel a violé les articles 1109 et 1116 du code civil,

deuxième branche, *en ce que la Cour d'appel a refusé de retenir la qualification de dol au motif d'un renvoi lapidaire aux mentions qui ont été ajoutées à l'acte notarié du 3 avril 2003 et visant le compteur d'électricité et le règlement de copropriété, pour en conclure que l'irrégularité était connue par X.) au moment de la vente, sans justifier concrètement, eu égard aux circonstances dans lesquelles Madame X.) a accepté de signer l'arrêt notarié, - c'est-à-dire face aux déclarations formelles du notaire Z.) que tout était en ordre, celle-ci insistant même sur sa fonction et face aux déclarations de Madame Y.) -, sur base de quelles considérations de fait la Cour pouvait admettre que la connaissance qu'un seul compteur individuel d'électricité faisait défaut, et l'acceptation de la remise ultérieure du règlement de copropriété (règlement qui dans l'esprit de Madame X.), face aux déclarations du notaire, existait dans sa version mise à jour et dont la remise n'était qu'une simple formalité), signifie automatiquement que Madame X.) devait connaître l'irrégularité affectant l'immeuble » ;*

Attendu que sous le couvert de la violation des textes de loi y visés, les moyens ne tendent qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine de la Cour d'appel du caractère déterminant de l'erreur invoquée, au premier, dans le cadre des articles 1109 et 1110 du code civil et, au second, dans celui des articles 1109 et 1116 du même code ;

Que les moyens ne sont dès lors pas fondés ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile, ensemble avec principalement de la violation de l'article 1602 du code civil, subsidiairement des articles 1382 et 1383 du code civil, pour défaut de base légale, en ce que la Cour d'appel a répondu aux demandes de Madame X.) par un motif inopérant, et en ce que la Cour a omis de procéder à une appréciation d'ensemble des éléments de preuve et des faits constatés pour rechercher si le défaut de connaissance par Madame X.) de l'irrégularité de l'appartement acheté ne résulte pas des faits,

en ce que la Cour d'appel a rejeté la demande en dommages et intérêts de Madame X.) sur base de l'article 1602 du code civil, subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et

1383 du code civil, du fait de la violation par Madame Y.) de son obligation contractuelle, sinon précontractuelle d'information, tout en admettant que << il y a certes lieu à régularisation, tant au niveau de l'Administration Communale, qu'au niveau de la copropriété ... >>,

aux motifs,

pour ce qui est de la demande sur base de l'article 1602 du code civil que << X.) n'ignorait pas que des compteurs individuels n'existaient pas ... Elle a signé l'acte de vente sachant que le règlement de copropriété ne lui serait pas remis à la signature >>,

et pour ce qui est de la demande sur base des articles 1382 et 1383 du code civil aux motifs que << tant le défaut de communication du règlement de copropriété que l'installation subséquente du compteur électrique ont été mentionnés dans l'acte de vente et ne sauraient plus constituer une violation d'une obligation précontractuelle de renseignement parce que connus de la part de l'acquéreuse ... >>,

les deux motifs se résumant à faire état de l'acceptation par Madame X.) de la remise ultérieure du règlement de copropriété après la vente et de l'acceptation de l'installation ultérieure de compteurs individuels, pour conclure que l'irrégularité aurait été connue par X.) au moment de la vente,

qu'en ce faisant la Cour d'appel a non seulement répondu aux demandes par des motifs inopérants (alors que le reproche de Madame X.) n'était pas celui de ne pas avoir reçu communication du règlement de copropriété, et alors que la question des compteurs individuels n'a été invoquée que pour illustrer les conséquences des irrégularités en droit affectant l'appartement, dans la perspective de démontrer que Madame Y.) était bien consciente des irrégularités, et alors que le reproche de Madame X.) était celui de ne pas avoir été informée par Madame Y.) d'une information essentielle visant la qualité de l'appartement vendu, c'est-à-dire des défauts attachés à l'appartement du fait de la situation irrégulière de celui-ci, en ce que l'appartement a été construit et aménagé sans autorisation administrative et en ce que le règlement de copropriété n'a jamais été modifié pour tenir compte de l'existence de l'appartement),

mais encore a omis de procéder à une appréciation d'ensemble des éléments de preuve et des faits constatés, pour rechercher si le défaut par Madame X.) de connaître l'irrégularité de l'appartement acheté ne résulte pas des faits, en se limitant à faire état de la remise ultérieure du règlement de copropriété et de l'installation ultérieure d'un compteur d'électricité, sans prendre en compte l'intégralité des faits de la cause et plus particulièrement les circonstances ayant entouré la vente (déclarations convaincantes du notaire Z.) et de Madame Y.) que l'appartement était en parfait état de régularité et que la remise ultérieure du règlement de copropriété et l'installation ultérieure d'un compteur d'électricité n'étaient qu'une simple formalité),

et alors que la Cour n'a par ailleurs pas concrètement justifié au regard des faits, sur base de quelles considérations de fait elle estimait que l'irrégularité incriminée était connue par Madame X.),

qu'en ce faisant la Cour a violé les textes susvisés » ;

Attendu que le moyen constitué par un amalgame de cas d'ouverture à cassation est complexe et ne permet pas d'en saisir le sens et la portée ;

Que manquant de la précision requise, il ne peut être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile pour défaut de motifs, sinon insuffisance de motifs valant absence de motifs, sinon défaut de réponse à moyen,

en ce que la Cour d'appel a rejeté la demande subsidiaire en dommages et intérêts pour vice caché sur base de l'article 1641 du code civil aux motifs que << X.) n'a pas requis une installation individuelle de compteurs et ne peut pas justifier d'un refus de la part de la commune de régulariser la situation par rapport au défaut d'autorisation préalable et d'installer des compteurs privés. Elle n'établit pas non plus le refus de la copropriété de mettre le tableau descriptif des lots privés en conformité avec le cadastre vertical, ni à fortiori une saisine du juge de paix de ce chef. Elle n'a ni justifié que la mise en conformité entraînerait des frais, ni n'a établi leur import. Elle n'a pas non plus prouvé une impossibilité de régularisation >>,

tout en retenant la réalité du vice, alors que la Cour a admis que << il y a certes lieu à régularisation, tant au niveau de l'Administration Communale, qu'au niveau de la copropriété ... >>),

alors qu'en ce faisant la Cour d'appel n'a pas justifié pour quels motifs le moyen exposé suivant conclusions du 3 novembre 2005 (point 4.1.3.), conclusions du 3 mai 2006 (point 3.2.d), conclusions du 19 et 20 décembre 2006 et suivant l'assignation du 19 mai 2004, suivant lesquels X.) a exposé que compte tenu de sa demande principale en nullité de l'acte de vente, elle n'a pas encore fait des démarches de régularisation et a ainsi demandé à la Cour d'appel de surseoir à statuer sur le quantum de l'indemnisation dans l'hypothèse où la Cour déciderait de rejeter la demande principale en annulation (X.) ayant déclaré engager des mesures de régularisation qu'au cas où elle serait forcée d'accepter un refus d'annulation de la vente de la Cour), et le moyen de X.) suivant lequel celle-ci a offert de prouver par voie d'expertise les frais nécessaires à la

régularisation et la moins-value affectant l'immeuble, ont été rejetés et pour quel motif ces moyens n'ont pas été pris en considération,

alors que la Cour d'appel aurait dû prendre position par rapport à ces moyens et justifier sur base de quels considérations et motifs ces moyens ne sont pas à prendre en considération,

qu'en ce faisant la Cour a violé les textes précités » ;

Mais attendu que la Cour, en rejetant la demande de X.) sur les bases respectivement invoquées des articles 1142 et 1602 du code civil et 1641 et 1603 du même code, n'avait plus à trancher les demandes de sursis à statuer et en institution d'une expertise aux fins d'évaluer le préjudice subi, ces demandes étant devenues sans objet ;

Que le moyen est sans fondement ;

Sur le sixième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 du nouveau code de procédure civile, ensemble avec l'article 1641 du code civil, pour défaut de motifs, sinon défaut de base légale,

en ce que la Cour d'appel, tout en retenant que l'appartement acheté par X.) doit être régularisé tant au niveau de la Ville de (...), qu'au niveau du cadastre, donc tout en retenant l'existence d'un vice, a rejeté la demande de X.) sur base de la garantie du vendeur pour vices cachés (le vice caché invoqué étant l'irrégularité de l'appartement, alors qu'il a été construit sans autorisation administrative et que l'appartement n'est pas individualisé au cadastre vertical et au règlement de copropriété), au motif que le vice aurait été connu par X.) avant la vente, donc en le qualifiant de vice apparent,

alors que la Cour d'appel aurait dû justifier cette qualification concrètement par rapport aux faits - et par rapport aux faits pris dans leur ensemble -, et alors que la Cour d'appel aurait dû rechercher concrètement par rapport aux faits et plus particulièrement par rapport à la qualité de consommateur privé de X.), qui était confrontée aux confirmations d'un professionnel en la matière qu'est Me Z.), si cette dernière a connu le vice, respectivement pouvait ou non le déceler,

qu'en ce faisant la Cour a violé les textes susvisés » ;

Attendu que sous le couvert de la violation des textes de loi visés, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges d'appel quant à la connaissance de X.) des défauts invoqués ;

Que le moyen est non fondé ;

Sur le septième moyen de cassation :

tiré « de la violation de la loi, sinon fausse application de la loi, in specie violation, sinon fausse application de l'article 1641 du code civil suivant lequel << le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus >>,

en ce que la Cour d'appel a rejeté la demande de X.) sur base de la garantie des vices cachés conformément à l'article 1641 du code civil, du fait de l'irrégularité de l'appartement puisqu'il a été construit sans autorisation administrative et qu'il n'a pas été individualisé en tant qu'appartement au cadastre vertical et au règlement de copropriété, aux motifs que << X.) n'a pas requis une installation individuelle de compteurs et ne peut pas justifier d'un refus de la part de la commune de régulariser la situation par rapport au défaut d'autorisation préalable et d'installer des compteurs privatifs. Elle n'établit pas non plus le refus de la copropriété de mettre le tableau descriptif des lots privatifs en conformité avec le cadastre vertical, ni à fortiori une saisine du juge de paix de ce chef. Elle n'a ni justifié que la mise en conformité entraînerait des frais, ni n'a établi leur import. Elle n'a pas non plus prouvé une impossibilité de régularisation >>,

tout en admettant qu'il y a lieu à régularisation de l'appartement tant au niveau de la commune qu'au niveau du cadastre (page 7 de l'arrêt), donc tout en admettant l'existence d'un vice,

alors que l'article 1641 du code civil ne requiert pas pour que la qualification de défauts cachés au sens de la loi puisse être retenue et pour que la garantie du vendeur pour vices cachés puisse être engagée, que l'acheteur justifie avoir essayé de réparer le vice, ni que l'acheteur justifie d'un vice irréparable, seule l'existence d'un << défaut caché >> qui rend la chose vendue << impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus >>, étant requis par la loi,

qu'en exigeant de X.) justifie avoir essayé de réparer le vice, respectivement justifie d'une impossibilité de le réparer, la Cour d'appel a rajouté à l'article 1641 du code civil une condition que le législateur n'a pas prévue ; qu'en ce faisant la Cour d'appel a violé le texte susvisé » ;

Attendu que le moyen procède d'une lecture incorrecte de l'arrêt ; que la Cour d'appel, appelée à se prononcer sur l'existence de vices cachés affectant l'immeuble acquis, n'a pas, contrairement aux allégations de la demanderesse, dit que pour la mise en œuvre de l'article 1641 du code civil l'acheteur devrait prouver avoir essayé de réparer le vice sinon justifier que celui-ci est irréparable, mais a dit que « les vices cachés, si vices il y a », étaient à la connaissance de l'acheteur ;

Que le moyen manque en fait et ne peut donc pas être accueilli ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne X.) aux dépens de l'instance en cassation dont distraction au profit de Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

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