

**N° 62 / 14.
du 10.7.2014.**

Numéro 3365 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix juillet deux mille quatorze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

1)A.), (...), et son épouse

2)B.), (...), les deux demeurant ensemble à L-(...), (...), (...),

demandeurs en cassation,

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

et:

1)la COMMUNE DE (...), établie à L-(...), (...), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonction,

défenderesse en cassation,

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

2)C.), (...), et son épouse

3)D.), (...), les deux demeurant ensemble à L-(...), (...), (...),

défendeurs en cassation,

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

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 4 décembre 2013 sous le numéro 38367 du rôle par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 12 février 2014 par A.) et B.) à C.), à D.) et à la COMMUNE DE (...), déposé au greffe de la Cour le 14 février 2014 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 14 mars 2014 par la COMMUNE DE (...) à A.), à B.), à C.) et à D.), déposé au greffe de la Cour le 21 mars 2014 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 9 avril 2014 par C.) et D.) à la COMMUNE DE (...), à A.) et à B.), déposé au greffe de la Cour le 14 avril 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du premier avocat général Jeannot NIES ;

Sur la recevabilité du pourvoi :

Attendu que le pourvoi, pour autant qu'il est dirigé contre la COMMUNE DE (...), est irrecevable pour défaut d'intérêt, aucun moyen de cassation ne visant la décision prise à l'encontre de la commune ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré prescrite sur le fondement de l'article 1648 du Code civil et non fondée pour le surplus la demande des époux A.) et B.) dirigée contre les époux C.) et D.) et non fondée leur demande introduite à l'encontre de la COMMUNE DE (...) ; que sur appel, la Cour d'appel, réformant, a dit la demande non prescrite, a condamné les époux C.) et D.) au paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral et a institué une expertise ; que la décision entreprise a été confirmée pour ce qui est de la demande à l'encontre de la COMMUNE DE (...) ;

Sur le premier moyen de cassation :

« Pour violation de l'article 89 de la Constitution, pour absence de motifs, sinon tiré de la violation de l'article 65 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civile faisant partie des «principes directeurs du procès» et de l'article 226 du

Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que de l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme,

En ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ; dit que leur demande basée sur l'article 1641 du code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

avant tout autre progrès en cause nomme expert M. (...), architecte, demeurant à L-(...),(...),(...), en vue de faire un complément d'expertise avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- 1) d'indiquer la date où le vice affectant la maison des époux C.)-D.), a pris fin,*
- 2) de déterminer qui a pris en charge le coût des travaux de réfection apparemment effectués par l'Administration Communale de (...),*
- 3) de chiffrer une éventuelle moins value de l'immeuble acquis par les époux C.)-D.) pendant la période allant de la date d'acquisition (13 mai 2002) jusqu'à la date où le vice a pris fin ;*

ordonne à la partie intimée A.)-B.) de régler au plus tard le 15 janvier 2014 à l'expert la somme de 700.- euros à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau code de procédure civile,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avvertir le greffe de la Cour,

*dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 12 mars 2014 au plus tard,
réserve les frais,*

fixe l'affaire à l'audience de mise en état du mercredi 23 avril 2014, à 15.00 heures, salle CR.2.28.

pour le surplus,

condamne les époux A.)-B.) in solidum à payer à C.) et à D.) chaque fois la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnisation de leur préjudice moral ;

déclare l'appel incident des époux A.) et B.) non fondé ; dit l'appel incident de l'Administration Communale de (...) fondé ;

partant condamne les époux C.) et D.) à payer à l'Administration Communale de (...) une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance ;

condamne les époux C.) et D.) à payer à l'Administration Communale de (...) une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

réserve les droits des parties ;

sursoit à statuer sur les demandes des époux C.)-D.) et A.)-B.) et basées sur l'article 240 NCPC et sur les frais (y compris les frais d'expertise).

Aux motifs que

Cour d'appel :

« »

alors que

Suite à la clôture de l'instruction en date du 5 juin 2013, l'affaire a été fixée pour rapport et plaidoiries à l'audience de la septième chambre de la Cour d'Appel du 13 novembre 2013.

Lors de cette audience, fixée conformément à l'article 142 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, le litismandataire des demandeurs en cassation avait fait retenir l'affaire. En raison d'une autre affaire criminelle, dite << Bommeleeër >> où sa présence était indiquée notamment en raison des nombreuses pièces et conclusions déposées régulièrement par la défense et le Parquet en début des audiences, Maître Philippe PENNING se présenta devant la septième chambre de la Cour d'Appel vers 15h30, sans préjudice quant à l'heure exacte, mais en tout cas avant la levée de l'audience. À toutes fins utiles convient-il de préciser que conformément au Décret n°3245 contenant Règlement pour la Police et la Discipline des Cours et Tribunaux du 30 mars 1808 (article 10), << chaque audience sera d'au moins trois heures >>.

Dès son entrée en salle d'audience de la septième chambre de la Cour d'Appel, salle CR2.28, le mandataire des demandeurs en cassation a pu s'apercevoir qu'une autre affaire était en train d'être plaidée et il fut informé par le greffier que la présente affaire A.)-B.) c/ C.)-D.) et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (...) avait déjà été prise en délibéré et que le prononcé de l'arrêt était fixé au 4 décembre 2013.

Par demande écrite du 14 novembre 2013, le mandataire des parties A.)-B.) demanda la rupture du délibéré. Maître PENNING souhaite fournir à la Cour d'Appel des précisions supplémentaires par rapport à des pièces versées en cause et plus particulièrement par rapport (i) aux rapports d'expertise (...), (ii) par rapport à une pièce relative à une entrevue entre parties lors de laquelle il fut discuté des

vices allégués et (iii) par rapport à la cessation dudit vice. Ces pièces sont d'une importance certaine pour l'issue du litige alors qu'elles concernent notamment la connaissance des acquéreurs du vice allégué et sont dès lors de nature à avoir une influence sur le point de départ du délai de dénonciation endéans un bref délai prévu en matière de vices cachés.

Par courrier du 15 novembre 2013, le Magistrat de mise en état de la huitième chambre de la Cour d'Appel informa les parties que la Cour avait décidé qu'une rupture du délibéré ne serait pas accordée alors « que la mise en état est une procédure écrite >>.

Principalement: dans son arrêt du 4 décembre 2013, la Cour d'appel ne se prononce aucunement sur cette demande écrite de Maître PENNING du 14 novembre 2013 tendant à voir obtenir une rupture du délibéré.

Ce défaut de prise de position dans l'arrêt quant à une demande formelle d'une des parties est constitutif d'une absence de motivation. Ce défaut total de motifs peut s'analyser encore en une violation de l'article 89 de la Constitution.

Subsidiairement, la Cour d'appel a violé l'article 65 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civile, imposant au juge de faire observer et d'observer lui-même en toutes circonstances le principe de la contradiction.

La Cour a encore violé l'article 226 du Nouveau Code de Procédure Civile, prévoyant les plaidoiries en matière de la procédure de mise en état. En effet, le mandataire soussigné n'a pas pu assister au rapport du Magistrat de la mise en état et il n'a pas eu la possibilité de plaider.

Le demandeur en cassation ignore si la Cour a posé des questions aux autres parties ou si celles-ci ont fourni des explications supplémentaires sans sa présence. Or, << Justice must not only be done it must be seen to be done >>. Selon ce principe universellement reconnu et découlant notamment des principes généraux de l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, la simple apparence d'une violation du principe du contradictoire devra être sanctionnée. Dès lors, le simple fait de prendre en délibéré une affaire sans la présence de tous les avocats constitués, constitue une violation des prédicts principes.

(i) En prenant en délibéré une affaire clôturée sans la présence du litismandataire constitué d'une des parties (en l'occurrence sans la présence du mandataire de deux parties intimées), en ne faisant pas droit à la demande en rupture de délibéré d'une affaire qui a été prise en délibéré sans la présence de tous les litismandataires lors du rapport du juge de la mise en état et en rendant un arrêt contradictoire, la Cour d'Appel a méconnu ledit principe d'ordre public du contradictoire.

À titre superfétatoire, faut-il noter que les demandeurs ont subi un grief concret dans la mesure où ils auraient souhaité donner des explications additionnelles par rapport aux rapports d'expertise (...) et par rapport à une pièce relative à une entrevue entre parties lors de laquelle il fut discuté des vices allégués

et par rapport à la cessation desdits vices. Ces pièces sont d'une importance certaine pour l'issue du litige alors qu'elles concernent notamment la connaissance des acquéreurs du vice allégué et sont dès lors de nature à avoir une influence sur le point de départ du délai de dénonciation endéans un bref délai et sur le délai d'action prévus en matière de vices cachés (cf. quatrième et cinquième moyens de cassation).

Considérant la motivation de la Cour et la décision par elle prise, il y a lieu de constater qu'elle n'a pas saisi la problématique en fait et en a tiré les mauvaises conséquences en droit. En effet, le mandataire des parties A.)-B.) souhaitait expliquer à la Cour d'appel que des travaux avaient été réalisés indépendamment du présent litige par la Commune à une distance de 500m de la maison litigieuse et que ceci a fait disparaître le problème, chose que la Cour ne semble pas voir comprise en ordonnant notamment une nouvelle expertise (en considérant plus particulièrement le point 2 de la mission d'expertise par elle ordonnée dans l'arrêt entrepris).

Dès lors,

Principalement,

En ne prenant pas position dans l'arrêt entrepris quant à la demande formelle et écrite du mandataire constitué de deux parties intimées de voir prononcer une rupture du délibéré parce que l'affaire le concernant a été prise en délibéré de manière non-contradictoire, la Cour d'Appel a procédé par absence de motifs et a méconnu l'article 89 de la Constitution, de sorte qu'il y a lieu d'annuler l'arrêt entrepris ;

Subsidiairement,

En (i) refusant d'ordonner la rupture du délibéré, (ii) en prenant une affaire en délibéré sans la présence de tous les avocats constitués dans cette affaire et sans les avoir entendus, sans leur avoir donné la possibilité d'assister au rapport du juge de la mise en état et sans leur avoir donné la possibilité de plaider et (iii) en rendant un arrêt sur le fond dans ces mêmes conditions, la Cour d'Appel a méconnu le principe de la contradiction prévu par l'article 65 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civile et a également violé l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, de même que l'article 226 du Nouveau Code de Procédure Civile. »

Attendu que les juges du fond, qui ne sont tenus de répondre dans leur décision qu'à de véritables moyens exigeant une réponse spécifique et qui étaient dans le débat et non pas à une lettre leur adressée après la prise en délibéré, ont pu, sur base de leur pouvoir d'appréciation souverain, refuser la réouverture des débats sans qu'une violation de l'article 6, paragraphe 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales puisse leur être reprochée ;

Que le moyen n'est dès lors pas fondé ;

Sur les deuxième, troisième et sixième moyens de cassation réunis :

tirés, le deuxième, « de la violation de l'article 1648 du Code civil,

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Le point de départ de l'article 1648 du Code civil se situe dès lors au moment de la découverte du vice. Pour déterminer si l'action de l'acquéreur est forclosée ou non, il faut déterminer à quel moment ce dernier a eu connaissance du vice (cf. JCL civ.; art. 1641-1649, fasc. 40, n°86).

(...)

Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie et la prétenction de l'acquéreur est susceptible d'échouer si l'état de la chose a une origine inconnue (cf. Cour 30 mars 2006, n°20805 et 24258 du rôle).

(...)

Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie. >>

alors que

L'article 1648 du Code civil dispose que :

<< L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

(...) >>

Cet article 1648 du Code civil prévoit donc en premier lieu un bref délai de dénonciation du vice.

Le point de départ dudit délai de dénonciation se situe au moment de la découverte du vice et non pas au moment de la découverte des origines du vice litigieux.

En retenant comme point de départ du délai de dénonciation le moment où il était possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose, la Cour a rajouté une condition non prévue par le législateur et a partant violé le texte de l'article 1648 du Code civil.

La notion de << vice caché >> est plus amplement définie à l'article 1641 du Code civil : il faut un défaut, donc une << anomalie de la chose >>. Il n'est dès lors pas nécessaire que la partie qui veut se prévaloir de la garantie des vices cachés, fasse des investigations profondes et poussées sur les origines d'une telle anomalie.

En l'espèce, l'anomalie de la chose vendue, donc de l'immeuble, est constituée par les inondations litigieuses, lesquelles étaient apparues dès le début de l'acquisition. De telles inondations ont eu lieu au courant du mois d'août 2002 déjà, donc peu de temps après la conclusion de la vente et ces inondations se sont reproduites par la suite de manière régulière dans la rue concernée et à proximité immédiate de la maison litigieuse. Les acquéreurs ont donc connu le vice, les inondations au plus tard en été 2002 et auraient dû dénoncer les vices allégués à compter de cette date.

La définition du point de départ du délai de dénonciation devra pouvoir faire l'objet d'un contrôle par la Cour de cassation alors qu'il s'agit d'interpréter une notion d'un article du Code civil.

dès lors

en retenant comme point de départ du délai de dénonciation du vice prévu par l'article 1648 du Code civil non pas le moment de la découverte du vice, donc de l'anomalie, mais le moment où il était possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose, donc l'origine de l'anomalie, la Cour a rajouté une condition non prévue par le législateur et a partant violé le texte prédit. »

le troisième, « de la violation de l'article 1648 du Code civil,

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du Code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Le point de départ de l'article 1648 du Code civil se situe dès lors au moment de la découverte du vice. Pour déterminer si l'action de l'acquéreur est forclosée ou non, il faut déterminer à quel moment ce dernier a eu connaissance du vice (cf. JCL civ.; art.1641-1649, fasc. 40, n°86).

(...)

Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie et la prétention de l'acquéreur est susceptible d'échouer si l'état de la chose a une origine inconnue (cf. Cour 30 mars 2006, n°20805 et 24258 du rôle).

(...)

Ainsi, le point de départ du délai peut être retardé jusqu'au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose ; le but des mesures d'instruction étant de permettre aux demandeurs de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie.

(...)

Contrairement aux affirmations des intimés, il ne ressort nullement de l'assignation en référé-expertise que les demandeurs y aient indiqué que les inondations existaient ''dès le début de l'acquisition''.

Le relevé d'intervention des sapeurs-pompiers (documentant des interventions dès avant la vente de la maison) est également inopérant alors qu'il ne donne aucune indication quant à la cause des inondations.

Il résulte implicitement du courrier du 31 août 2004 de la Commune que lors d'une réunion entre les acheteurs et la Commune en date du 4 août 2004, il a été discuté des problèmes de canalisation, des causes du problème et des solutions envisageables.

Néanmoins, il n'est pas établi que les appelants avaient, à la suite de la réunion du 4 août 2004, une connaissance certaine de l'origine du vice. >>

Alors que

Afin de pouvoir dénoncer le vice, donc l'anomalie, il n'est aucunement exigé d'avoir une connaissance certaine et détaillée dudit vice. En effet, les mesures d'instruction pouvant être ordonnées judiciairement en instance de référé et au cours de l'affaire au fond, sont expressément prévues pour déterminer avec certitude ces origines.

La finalité de l'exigence de la dénonciation des vices dans un bref délai consiste notamment à trouver déterminer les défauts dans leur principe, mais il

n'est ni besoin de connaître de manière détaillée les origines, ni d'avoir connaissance certaine de l'origine du vice.

Si par impossible, la Cour de cassation devait donc estimer que c'était à bon escient que la Cour d'appel a retenu que le début du bref délai pour dénoncer le vice conformément à l'article 1648 du Code civil commençait au moment où il était possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose (moyen plus amplement développé sub III), le législateur n'exige cependant pas que l'acquéreur ait une connaissance certaine de l'origine du vice. En effet, les mesures d'instruction pouvant être ordonnées et entreprises par la suite, sont spécialement destinées à obtenir une telle connaissance certaine des origines.

Dès lors

En retenant comme point de départ du délai de dénonciation du vice prévu par l'article 1648 du Code civil non pas le moment de la découverte du vice, mais le moment où il était possible de déceler avec certitude l'origine du mauvais état de la chose, la Cour a rajouté une condition non prévue par le législateur et a partant violé le texte prédit. »

le sixième, *« de la violation de l'article 1648 du Code civil,*

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Le point de départ de l'article 1648 du Code civil se situe dès lors au moment de la découverte du vice. Pour déterminer si l'action de l'acquéreur est forclosée ou non, il faut déterminer à quel moment ce dernier a eu connaissance du vice (cf. JCL civ.; art.1641-1649, fasc. 40, n°86).

(...)

Il faut en principe être à même d'en déterminer l'origine pour mettre en jeu la garantie et la prétention de l'acquéreur est susceptible d'échouer si l'état de la chose a une origine inconnue (cf. Cour 30 mars 2006, n°20805 et 24258 du rôle).

(...)

Les acquéreurs C.) affirment que ce n'est que suite au courrier du 19 août 2005 de la Commune qu'ils ont pu avoir une telle connaissance. Ce courrier indique en effet que les problèmes d'évacuation d'eau dans la cave des appelants suite à d'importants orages sont dus au branchement non conforme aux règles de l'art du nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale.

Comme ils ont assigné les vendeurs et la Commune en date du 13 décembre 2005 en référé-expertise aux fins de déterminer la cause exacte des inondations et refoulements, la dénonciation du vice s'est faite endéans le bref délai à partir du moment où ils ont constaté le vice >>

alors que

L'article 1648 du Code civil dispose que :

<< L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

(...) >>

L'article 1648 du Code civil prévoit donc un bref délai de dénonciation du vice.

Un courrier de la Commune de (...) du 31 août 2004 informa le sieur C.) que << la partie du canal se trouvant devant votre maison a été refait, sachant qu'il a même été grandi. Il s'avère cependant, d'après les photos prises à l'époque près des regards de vos maisons, que les raccordements privés se trouvent être beaucoup trop bas par rapport à la canalisation principale. Toutefois, celle-ci ne peut en aucun cas être posée plus profondément, vu l'emplacement du réseau de la rue du Moulin >>.

Par courrier du 19 août 2005, la Commune informa les acquéreurs que le << nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale n'a pas été branché selon les règles de l'art, à voir trop bas. Les problèmes surgis proviennent donc de votre [parties C.)-D.)] propre raccord privé que nous vous [parties C.)-D.)] conseillons d'assainir, respectivement de prendre les mesures de protection appropriées au plus vite. >>

Les acquéreurs dénonçaient ce vice le 13 décembre 2005 par le biais d'une assignation en référé-expertise.

À admettre par impossible que le point de départ du délai de dénonciation commencerait seulement au moment où il est possible de déceler l'origine du mauvais état de la chose (donc le 31 août 2004, sinon au plus tard le 19 août 2005), il convient néanmoins de conclure quod non que le délai pris par les

acquéreurs pour dénoncer le vice est excessif et ne correspond plus à l'exigence légale du bref délai.

dès lors

en estimant que la dénonciation du vice s'est faite endéans le bref délai, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1648 du Code civil. »

Attendu que sous le couvert de griefs non fondés de violation de l'article 1648 du Code civil, les moyens ne tendent qu'à contester l'appréciation souveraine par la Cour d'appel, tant de la connaissance exacte par les époux C.)-D.) de l'origine des désordres consistant, dès l'été 2002, dans l'inondation de la cave par suite du vice affectant le branchement privatif des eaux usées, que du respect du bref délai par la dénonciation du vice faite le 13 décembre 2005 ;

D'où il suit que les moyens ne sauraient être accueillis ;

Sur les quatrième et cinquième moyens de cassation réunis :

le quatrième, « *Pour contradiction de motifs équivalant absence de motifs, sinon tiré de la violation de l'article 1648 du Code civil,*

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Contrairement aux affirmations des intimés, il ne ressort nullement de l'assignation en référé-expertise que les demandeurs y aient indiqué que les inondations existaient ''dès le début de l'acquisition''.

Le relevé d'intervention des sapeurs-pompiers (documentant des interventions dès avant la vente de la maison) est également inopérant alors qu'il ne donne aucune indication quant à la cause des inondations.

Il résulte implicitement du courrier du 31 août 2004 de la Commune que lors d'une réunion entre les acheteurs et la Commune en date du 4 août 2004, il a été discuté des problèmes de canalisation, des causes du problème et des solutions envisageables.

Néanmoins, il n'est pas établi que les appelants avaient, à la suite de la réunion du 4 août 2004, une connaissance certaine de l'origine du vice.

Les acquéreurs C.) affirment que ce n'est que suite au courrier du 19 août 2005 de la Commune qu'ils ont pu avoir une telle connaissance. Ce courrier indique en effet que les problèmes d'évacuation d'eau dans la cave des appelants suite à d'importants orages sont dus au branchement non conforme aux règles de l'art du nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale.

Comme ils ont assigné les vendeurs et la Commune en date du 13 décembre 2005 en référé-expertise aux fins de déterminer la cause exacte des inondations et refoulements, la dénonciation du vice s'est faite endéans le bref délai à partir du moment où ils ont constaté le vice >>.

alors que

La Cour retient d'un côté que les parties avaient assisté à une réunion le 4 août 2004 pour discuter des problèmes de canalisation, des causes du problème et des solutions envisageables. - Notons dans ce contexte que, pour être en mesure de discuter au sujet des solutions envisageables pour résoudre un problème, il faut notamment connaître ses origines.

La Cour retient cependant d'un autre côté qu'il n'était pas établi que les appelants avaient, à la suite de cette réunion, une connaissance certaine de l'origine du vice.

Un courrier de la Commune de (...) du 31 août 2004 informa cependant le sieur C.) que << la partie du canal se trouvant devant votre maison a été refait, sachant qu'il a même été grandi. Il s'avère cependant, d'après les photos prises à l'époque près des regards de vos maisons, que les raccordements privés se trouvent être beaucoup trop bas par rapport à la canalisation principale. Toutefois, celle-ci ne peut en aucun cas être posée plus profondément, vu l'emplacement du réseau de la rue du Moulin >>.

Par courrier du 19 août 2005, la Commune informa les acquéreurs que le << nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale n'a pas été branché selon les règles de l'art, à voir trop bas. Les problèmes surgis proviennent donc de votre [parties C.)-D.]) propre raccord privé que nous vous [parties C.)-D.]) conseillons d'assainir, respectivement de prendre les mesures de protection appropriées au plus vite. >>

En retenant que les acquéreurs C.) n'avaient connaissance du vice que par courrier du 19 août 2005, dans la mesure où << ce courrier indique en effet que les problèmes d'évacuation d'eau dans la cave des appelants suite à d'importants orages sont dus au branchement non conforme aux règles de l'art du nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale, >>, alors que le prédit courrier de la Commune du 31 août 2004 indique dans des termes presque identiques que les << raccordements privés se trouvent être beaucoup trop bas par rapport à la canalisation principale >>, la Cour d'appel a procédé par motifs contradictoires.

Ces motifs contradictoires de manière flagrante s'annihilent réciproquement et aucun d'eux ne pourra être retenu comme fondement de la décision. En effet, << La Cour de cassation ne retient le grief que si la contradiction reprochée affecte la pensée même du juge, et n'est pas le résultat d'une simple erreur de plume ou de langage (...)>>.

La contradiction est encore réelle et profonde dans la mesure où elle porte sur l'élément déclencheur de l'obligation de dénonciation endéans un bref délai prévu par l'article 1648 du Code civil. Si la Cour avait tiré toutes les conséquences du prédit courrier du 31 août 2004, elle aurait nécessairement dû conclure que le bref délai pour dénoncer serait dépassé.

dès lors

En retenant que les parties n'avaient pas une connaissance certaine du vice allégué, tout en admettant dans son alinéa précédent de sa motivation que les mêmes parties avaient discuté des problèmes de canalisation, des causes du problème et des solutions envisageables,

En estimant que le courrier de la Commune de (...) du 31 août 2004 ne faisait pas courir le bref délai de dénonciation prévu par l'article 1648 du Code civil alors qu'il comporte les mêmes constats et conclusions qu'un deuxième courrier de la Commune du 19 août 2005, lequel - quant à lui - ferait courir le bref délai de dénonciation,

la Cour d'appel a procédé par contradiction de motifs valant absence de motifs, sinon a violé l'article 1648 du Code civil. »

le cinquième, *« Pour contradiction de motifs équivalant absence de motifs, sinon tiré de la violation de l'article 1648 du Code civil,*

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du Code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Ce n'est que lors du dépôt du rapport complémentaire, qui est daté au 2 décembre 2008 mais qui n'a - selon l'affirmation non contredite des appelants - été déposé que le 9 avril 2009 et communiqué aux parties le 14 avril 2009, que l'origine exacte des inondations et refoulements a pu être déterminée par l'expert

sur base du rapport (...) & associés. L'expert a fait siens les conclusions du bureau d'ingénieurs-conseils (...) & associés et a retenu que ''les raccordements de canalisation sont réalisés trop bas dans le collecteur public dès la construction des maisons et ceci explique les refoulements''.

C'est donc à tort que les premiers juges ont dit que dès le 14 janvier 2007-jour du dépôt du premier rapport d'expertise - la cause des inondations, à savoir la non-conformité du branchement privatif était connue.

Celle-ci ne fut en effet déterminée qu'après l'étude (...) & associés et reprise dans le rapport complémentaire précité. Le délai d'un an a donc commencé à courir à partir du 14 avril 2009. L'assignation au fond datant du 26 mai 2009, la demande des époux (...) est intervenue avant l'expiration du délai de déchéance. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, cette demande est donc recevable >>.

alors que

L'expert (...) a déposé son premier rapport en date du 15 janvier 2007 et a attribué dans son rapport la cause des inondations à la non-conformité aux règles de l'art du branchement privatif de la maison achetée par les parties (...)-(...): << le branchement privatif de la maison est situé trop bas... >>.

Dans son rapport complémentaire du 2 décembre 2008, l'expert (...) indique que << le rapport (...) & ASSOC. retient que les raccordements de canalisation sont réalisés trop bas dans le collecteur public dès la construction des maisons et ceci explique les refoulements >>.

La Cour d'appel se contredit de manière flagrante dans la mesure où elle retient que le premier rapport d'expertise (...) ne faisait pas courir le délai d'action d'un an prévu par l'article 1648 du Code civil, mais que c'était seulement à partir du rapport d'expertise complémentaire que débiterait le délai d'action, alors que ce deuxième rapport ne fait que reprendre les termes et conclusions identiques figurant déjà dans ce premier rapport.

Il y a ici encore contradiction de motifs dans la mesure où les deux courriers de la Commune de (...) du 31 août 2004, respectivement du 19 août 2005, ainsi que les deux rapports de l'expert (...) du 15 janvier 2007 et 2 décembre 2008 contiennent tous les mêmes informations et conclusions quant à l'origine du vice (raccordement trop bas du branchement privatif dans la canalisation publique), mais que la Cour a retenu que les acquéreurs avaient uniquement connaissance exacte des origines des vices suite au dernier rapport d'expertise (...) du 2 décembre 2008.

dès lors

en procédant ce cette manière, la Cour d'appel a procédé par contradiction de motifs valant absence de motifs, sinon a violé l'article 1648 du Code civil. »

Attendu, selon l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, qu'un moyen de cassation ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture ;

Attendu que les deux moyens articulent, d'une part, la contradiction de motifs valant absence de motifs, constitutive d'un vice de forme, d'autre part, la violation de la loi, constitutive d'un vice de fond ;

D'où il suit que les deux moyens sont irrecevables ;

Sur le septième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1648 du Code civil,

en ce que la Cour a décidé que

reçoit les appels principal et incidents en la forme ;

dit l'appel principal de C.) et de son épouse D.) partiellement fondé ;

dit que leur demande basée sur l'article 1641 du Code civil n'est pas prescrite ;

la déclare fondée en principe ;

aux motifs que

<< Après l'engagement d'une expertise judiciaire, un nouveau délai d'un an commence à courir à partir du moment où l'acheteur est informé de la clôture de la mesure d'instruction. L'information de clôture se fait en principe par la remise aux parties du rapport établi donc en l'espèce, tel que cela ressort des développements ci-dessus, à la date du 14 avril 2009.

(...)

Ce n'est que lors du dépôt du rapport complémentaire, qui est daté du 2 décembre 2008 mais qui n'a - selon l'affirmation non contredite des appelants - été déposé que le 9 avril 2009 et communiqué aux parties le 14 avril 2009, que l'origine exacte des inondations et refoulements a pu être déterminée par l'expert sur base du rapport (...) & associés. L'expert a fait siens les conclusions du bureau d'ingénieurs-conseils (...) & associés et a retenu que les raccordements de canalisation sont réalisés trop bas dans le collecteur public dès la construction des maisons et que ceci explique les refoulements

C'est donc à tort que les premiers juges ont dit que dès le 14 janvier 2007 - jour du dépôt du premier rapport d'expertise - la cause des inondations, à savoir la non-conformité du branchement privatif était connue.

Celle-ci ne fut en effet déterminée qu'après l'étude de (...) & associés et reprise dans le rapport d'expertise complémentaire précité. Le délai d'un an a donc commencé à courir à partir du 14 avril 2009. L'assignation au fond datant du 26 mai 2009, la demande des époux (...) est intervenue avant l'expiration du délai de déchéance. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, cette demande est donc recevable. >>

alors que

L'article 1648 du Code civil dispose que :

<< (...) L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. (...) >>

À côté du délai de dénonciation du vice, l'article 1648 du Code civil prévoit donc également un délai d'action.

La décision judiciaire ordonnant une expertise et procédant à la nomination d'un expert entraîne la suspension de la prescription jusqu'à ce que cette mesure soit exécutée. Par la suite, la prescription d'un an reprendra son cours.

L'expert (...) a rédigé son premier rapport en date du 15 janvier 2007 et a attribué dans son rapport la cause des inondations à la non-conformité aux règles de l'art du branchement privatif de la maison achetée par les parties C.)-D.) ('' ... le branchement privatif de la maison est situé trop bas, ... '') et reprend ainsi les termes d'un courrier de la Commune de (...) du 31 août 2004 ('' les raccordements privés se trouvent être beaucoup trop bas par rapport à la canalisation principale ... '') et du 19 août 2005 ('' ... votre nouveau tuyau de raccordement particulier à la canalisation principale n'a pas été branché selon les règles de l'art, à voir trop bas.'').

La cause des inondations était dès lors connue au plus tard dès le dépôt de ce rapport. Ainsi, un délai d'un an a commencé à courir à partir de cette date et les acheteurs auraient dû agir au fond contre les vendeurs endéans le délai à compter de cette date du 15 janvier 2007. Or l'assignation au fond n'a été introduite que le 26 mai 2009, donc manifestement en-dehors du délai légal.

Le but des mesures d'instruction ayant pour effet de suspendre le délai d'action doit être de nature à permettre aux acquéreurs de déterminer le défaut dans son principe et quant à ses origines afin de pouvoir intenter l'action en garantie.

Au plus tard avec le dépôt du rapport d'expertise (...) en date du 15 janvier 2007 lequel précise la cause des inondations - donc la cause du vice - en l'attribuant à la non-conformité aux règles de l'art du branchement privatif de la maison achetée par les parties C.)-D.), ces derniers disposaient d'un délai d'un an pour intenter leur action à compter de ce moment. En effet, ce rapport se prononce à la fois sur les causes et origines des inondations et sur les travaux et coûts pour y remédier et ceci avec suffisamment de précision. L'instruction peut donc être

considérée comme clôturée au moment de l'établissement de ce rapport d'expertise et sa communication aux litismandataires respectifs.

À titre superfétatoire faut-il encore noter ce qui suit :

L'action en garantie des vices cachés est une action opposant l'acheteur à son vendeur et devra permettre << d'engager la responsabilité du vendeur si l'acheteur, postérieurement à son acquisition, découvre des défauts qui compromettraient la bonne utilisation du bien >>.

Ainsi, l'intervention d'une tierce personne par rapport à la relation acheteur-vendeur sera sans incidence sur cette action. Il résulte du rapport d'expertise complémentaire (...) du 2 décembre 2008 que << l'expert a déjà dressé un rapport d'expertise. Néanmoins, l'AC (...) a demandé de se revoir par la suite pour expliquer sa position par rapport aux faits >>. Ce complément d'expertise ayant été demandé ni par l'acquéreur, ni par le vendeur, mais par la Commune, il y a lieu de conclure que ce deuxième rapport n'a pas pu suspendre/proroger le délai d'action d'un an. Comme ce n'étaient pas les acquéreurs qui avaient posé des questions supplémentaires à l'expert, mais la Commune, il faut en déduire que les acquéreurs s'estimaient suffisamment renseignés suite au premier rapport d'expertise.

Dès le premier rapport, les acquéreurs savaient sur quelle base ils devraient assigner quelle partie, de sorte qu'ils disposaient à ce moment de tous les éléments pour voir engager la responsabilité (éventuelle) de leurs vendeurs.

Ce deuxième rapport ne modifie d'ailleurs pas les premières conclusions du même expert.

Dès lors

En décidant que le délai d'action d'un an prévu par l'article 1648 du Code civil ne commençait pas à courir au moment du dépôt du rapport d'expertise lequel se prononça de manière précise à la fois sur les causes et origines des vices et sur les travaux et coûts pour y remédier, mais que ce délai d'un an débutait seulement avec le dépôt d'un rapport d'expertise complémentaire établi à la demande d'une partie tierce à la relation acquéreur-vendeur et n'apportant pas d'éléments nouveaux quant à l'origine des vices allégués, la Cour d'appel a violé le texte sus-visé.»

Mais attendu que, sous le couvert du grief non fondé de violation de l'article 1648 du Code civil, le moyen ne tend qu'à contester l'appréciation souveraine par la Cour d'appel, tant de la connaissance par les époux C.)-D.), à la suite de la remise du rapport d'expertise, du vice affectant leur immeuble, que du point de départ du délai d'action d'un an ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs,

déclare le pourvoi irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre la Commune de (...);

le reçoit pour le surplus ;

le rejette ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maîtres Alex KRIEPS et Steve HELMINGER, avocats à la Cour, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.