

**N° 27 / 15.
du 2.04.2015.**

Numéro 3446 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, deux avril deux mille quinze.

Composition:

Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation, président,
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Lotty PRUSSEN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,
Mylène REGENWETTER, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société anonyme SOC1), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

demanderesse en cassation,

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

et:

la société anonyme SOC2), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

défenderesse en cassation.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 27 février 2014 sous le numéro 34691 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 juillet 2014 par la société anonyme SOC1) à la société anonyme SOC2), déposé au greffe de la Cour d'appel le 8 juillet 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions de l'avocat général Mylène REGENWETTER ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait déclaré non fondée la demande en rescision pour cause de lésion de plus de 7/12èmes dirigée par la société anonyme SOC2) contre la société anonyme SOC1) ; que sur appel, la Cour d'appel a confirmé, après une expertise complémentaire, la décision entreprise ;

Sur le premier moyen de cassation, pris en ses deux branches :

« Violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile ;

L'article 89 de la Constitution prévoit que << Tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique >> ;

L'article 249 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure civile prévoit que << La rédaction du jugement contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués, les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements >> ;

L'arrêt attaqué a violé ces dispositions légales à un double titre, chacune des violations étant reprise dans une branche du moyen de cassation.

Première branche :

Attendu que l'obligation de motiver les décisions judiciaires est générale et d'ordre public ;

que le juge, pour motiver correctement sa décision, doit répondre aux moyens des parties qui constituent le cadre des débats ;

que la Cour d'Appel pour motiver sa décision d'exclusion dans l'évaluation pécuniaire de l'immeuble les surfaces extérieures respectivement de terrasses

privatives de 350,25 m2 à retenue en son point 1) << vérification des différentes mesures et calcul de la surface utile à la page 3 et 4 le simple constat >> que :

<< SOC1) S.A. déclare accepter l'évaluation des surfaces intérieures de l'immeuble de 367,45 m2, parkings et caves compris, et l'évaluation des surfaces extérieures à 350,25 m2, soit un total de 717,70 m2.

Afin d'effectuer ce calcul, les experts ont d'abord appliqué les règles internes à l'administration du cadastre vertical suivantes :

- Quand une terrasse et/ou un balcon ne sont accessibles que par un lot privatif, ils ne peuvent être séparés dudit lot. Dans ce cas, leur surface n'est pas prise en compte dans la surface utile.*
- Lorsqu'un lot est accessible par tous les copropriétaires, il peut être vendu séparément.*

Les experts retiennent que les terrasses du 12^{ième} étage sont accessibles par les cages d'escaliers aux extrémités de l'étage et pourraient, par conséquent, être vendues séparément de l'appartement litigieux du 12^{ième} étage ou peuvent faire partie intégrante de la propriété des lots privatifs du 12^{ième} étage suite à une condamnation des cages d'escaliers au niveau du 11^{ième} étage ; dans ce dernier cas, la première règle émise par l'Administration du cadastre s'appliquerait, de sorte que leur surface (des terrasses) n'est pas prise en compte dans la surface utile.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les deux terrasses font partie intégrante de la propriété des parties privatives du 12^{ième} étage, de sorte que c'est à juste titre que les experts les ont exclues pour la détermination de la surface utile.

La partie SOC1) insiste, par conséquent, à tort pour que la surface de 350,25 m2 que représentent les terrasses soit prise en compte pour le calcul de la surface utile de la propriété vendue >>.

que la Cour d'Appel a donc entendu justifier en droit sa décision de refus de prise en compte des 350,25m2 de terrasses par un simple renvoi à l'avenant au rapport d'expertise du 18 avril 2007, pour ensuite limiter sa propre motivation par à la : << 1) Vérification des différentes mesures et calcul de la surface utile >> (page 3 et 4 de l'arrêt) donc à paraphraser les dires d'experts ;

que toute autre discussion des moyens exposés à titre des conclusions versées font défaut que ce soit en fait respectivement en droit ;

que cependant, dès ses conclusions du 14 janvier 2013 page 1, paragraphe 1 à 3, SOC1) S.A. a formellement clamé :

<< Attendu que la partie SOC1) S.A. doit de nouveau insister sur le principe que bien que l'expert soit un collaborateur de la justice, il ne lui appartient pas de statuer en lieu et place de la Cour d'Appel ;

que l'avenant au rapport du collège des experts souffre de graves omissions et d'erreurs résultant de cet avenant lui-même, respectivement des pièces versées pour prouver le bien-fondé des critiques ;

qu'à la lecture de l''Avenant au rapport d'expertise du 18.04.2007'' et en considération des pièces objectives versées, la Cour d'Appel, qui n'est pas liée par le rapport, sera amenée à l'analyser face aux critiques qui vont être formulées par la partie concluante, et à revoir en conséquence les dires manifestement erronées et hors légitimation légale du collège des experts >>.

que dans ses conclusions du 30 mai 2013 (pièce n°6 farde de Me A. HARPES), page 2 paragraphe 9-10 SOC1) S.A. a renouvelé sa contestation :

<< que SOC1) S.A. doit donc insister sur le principe que le juge ne saurait déléguer à un expert une mission juridique et que tout avis reste technique, sans pouvoir trancher le litige ;

que dans ce sens, et bien que le collège des experts soit un collaborateur de la justice, il ne lui appartient pas de statuer en lieu et place de la Cour d'Appel >>;

que SOC1) S.A. en ses conclusions du 14 janvier 2013 en leur point 1.2. page 3 conteste les dires d'experts comme suit :

<< Attendu que le collège des experts, par l'arrêt du 25 novembre 2010, a eu pour mission de procéder aux vérifications des différentes mesures retenues lors de la levée sur place et de revoir le cas échéant le calcul de la surface utile des différentes parties de l'appartement et des annexes ... >>;

que les surfaces extérieures, donc les balcons et les terrasses sont incontestablement à qualifier de parties intégrantes à l'appartement, sinon pour le moins d'annexes ;

que cependant, le collège des experts entend faire croire dans son avenant à la Cour d'Appel que pour la détermination de la surface utile de l'immeuble, il y aurait lieu d'exclure les surfaces des balcons et des terrasses ;

que le collège des experts entend donc tenir à la Cour d'Appel et à la partie SOC1) S.A. que 350,25 m² de surfaces en terrasses surplombant le plateau du Kirchberg avec vue circulaire sur toute la Ville de Luxembourg (voir pièce numéro 1 de la farde de pièces 7 de Me André HARPES) sont gratuits, sinon exclus des surfaces utiles ;

qu'à titre de justification, le collège des experts se base sur des règles internes à l'administration du cadastre vertical ;

qu'il y a lieu de constater que pareilles règles internes à une administration n'ont aucune valeur légale ;

que pour le surplus, la thèse osée du collège des experts intervient :

- 1. en violation grave de l'acte de vente soumis aux experts et stipulant sans équivoque que les deux terrasses font partie de l'objet de vente à titre de parties privatives (voir page 3 de l'acte de vente du 25 novembre 2005, pièce numéro 2 de la farde de pièces 7 de Me André HARPES) ;*
- 2. en violation grave du constat du collège des experts que les terrasses sont bel et bien accessibles depuis le 11^{ième} étage par deux cages d'escaliers communes, et que partant, ces terrasses peuvent être vendues séparément ;*
- 3. en contradiction flagrante des propres affirmations du collège des experts qui dans son rapport et dans son avenant expose que << la valeur vénale d'une terrasse dépendra de sa valeur constructive >> (voir page 7 point 2 de l'avenant à l'expertise) ;*

qu'il ne fait donc aucun doute que les terrasses constituent une surface privative qui a une valeur pécuniaire ;

que dès lors, la Cour d'Appel retiendra que les terrasses sont à intégrer dans l'évaluation de l'immeuble à titre de surface des parties privatives. >>

que SOCI) S.A. a réexposé ces moyens lors de ses conclusions du 30 mai 2013 en la page 3 et 4 sous le point << 1.2. DETERMINATION DES SURFACES EXTERIEURES ;

que SOCI) S.A. a donc clairement formulé un quadruple reproche à l'encontre des dires du collège des experts que les 350,25 m² de terrasses sont repris dans le décompte des surfaces utiles pour l'évaluation de l'immeuble à valeur zéro:

- 1. illégalité et absence d'effet normatif de l'exclusive base légale invoquée par le collège des experts, les « règles internes à l'administration du cadastre vertical ;*
- 2. intervenir en violation d'un acte authentique ayant défini l'objet de la vente critiquée ;*
- 3. être contraire aux propres constats de fait des experts que les surfaces en terrasses sont à valoriser à 25% des surfaces habitables;*
- 4. d'être contraire aux propres affirmations des experts lors de leur rapport initial ;*

que SOCI) S.A. avait exposé en toute clarté son raisonnement juridique à savoir le défaut de légalité de la base juridique invoquée par les experts, le reproche de la négation de titre de propriété énoncé par un acte authentique et la

contrariété des affirmations des experts quant à la prise en compte des surfaces des terrasses dans la détermination de la valeur vénale de l'immeuble ;

que SOCI) S.A. a en plus exposé en ses conclusions du 14 janvier 2013 respectivement du 30 mai 2013 en << CONCLUSION GENERALE >> que dès qu'il y a prise en compte de surfaces en terrasses pour fixer la valeur vénale de l'immeuble, la vente du 25 novembre 2005 est à qualifier de lésionnaire ;

que les critiques du rapport du collège des experts et surtout de l'avenant du 10 août 2012 méritaient manifestement réponse pour avoir eu une valeur déterminante pour trancher quant à l'admission respectivement au refus des 350,25m2 dans l'évaluation de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente du 25 novembre 2005 ;

que la Cour d'Appel n'a ni expressément ni implicitement mentionné les griefs de la partie appelante à l'encontre du rapport du collège des experts et à l'encontre de son avenant, tout en tirant conclusions du même rapport en jugeant que << La partie SOCI) S.A. insiste, par conséquent, à tort que la surface de 350,25 m2 que représentent les terrasses soit prise en compte pour le calcul de la surface utile de la propriété vendue >> ;

que dès lors la Cour d'Appel a violé l'article 89 de la Constitution et l'article 249 du NCPC et son arrêt est à casser.

Deuxième branche :

Attendu que la Cour d'Appel pour écarter dans la détermination de la valeur vénale de l'immeuble tout prise en compte des surfaces en terrasses s'est limité à paraphraser les dires d'experts comme suit :

<< SOCI) S.A. déclare accepter l'évaluation des surfaces intérieures de l'immeuble de 367,45 m2, parkings et caves compris, et l'évaluation des surfaces extérieures à 350,25 m2, soit un total de 717,70 m2.

Afin d'effectuer ce calcul, les experts ont d'abord appliqué les règles internes à l'administration du cadastre vertical suivantes :

- quand une terrasse et/ou un balcon ne sont accessibles que par un lot privatif, ils ne peuvent être séparés dudit lot. Dans ce cas, leur surface n'est pas prise en compte dans la surface utile.*
- Lorsqu'un lot est accessible par tous les copropriétaires, il peut être vendu séparément.*

Les experts retiennent que les terrasses du 12^{ième} étage sont accessibles par les cages d'escaliers aux extrémités de l'étage et pourraient, par conséquent, être vendues séparément de l'appartement litigieux du 12^{ième} étage ou peuvent faire partie intégrante de la propriété des lots privatifs du 12^{ième} étage suite à une condamnation des cages d'escaliers au niveau du 11^{ième} étage ; dans ce dernier cas, la première règle émise par l'Administration du cadastre s'appliquerait, de sorte que leur surface (des terrasses) n'est pas prise en compte dans la surface utile >>.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les deux terrasses font partie intégrante de la propriété des parties privatives du 12^{ième} étage, de sorte que c'est à juste titre que les experts les ont exclues pour la détermination de la surface utile.

La partie SOC1) insiste, par conséquent, à tort que la surface de 350,25 m2 que représentent les terrasses soit prise en compte pour le calcul de la surface utile de la propriété vendue. >>

que le constat ne saura être autre que la Cour d'Appel limite sa justification en droit son refus de prendre en compte dans la détermination des surfaces de 350,25 m2 terrasses, au renvoi seul aux << règles internes à l'administration du cadastre vertical >> ;

que ce renvoi à des règles internes d'une administration intervient sans la moindre indication quant à la source légale de ces règles internes respectivement quant à la loi habilitant cette administration à éditer des règles internes à effet normatif à l'encontre de l'administré ;

que l'article 89 de la Constitution et l'article 249, alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile disposent que les jugements doivent être motivés sous peine de nullité ;

que pour justifier la décision, la motivation doit notamment être précise ;

qu'il est entendu par motivation précise une motivation circonstanciée, propre à l'espèce, dans laquelle le juge s'explique sur les éléments de preuve sur lesquels il s'est fondé et qui ne laisse aucun doute sur le fondement juridique de la décision (Jurisclasseur Procédure Fascicule 508 n°33, pièce 25b) ;

que la simple reprise d'un renvoi à des règles strictement internes d'une administration ne saura valoir indication précise du fondement juridique de la décision, alors que hors toute indication des références respectivement des bases légales rendant à ces règles internes un quelconque effet normatif qui fait défaut ;

que hors ces indications des références et des sources de droit, tant la partie SOC1) S.A. que la Cour Constitutionnelle sont mis dans l'impossibilité de connaître

et donc de contrôler la légalité des dispositions de droit motivant la décision de la Cour d'Appel ;

que partant le simple renvoi sur des règles strictement internes d'une administration ne saura définitivement pas valoir motivation circonstanciée ne laissant aucun doute sur le fondement juridique de la décision ;

qu'en l'espèce le constat ne saurait être autre que la Cour d'Appel n'a motivé en droit que de façon plus qu'imprécise, incomplète et fausse, ce qui équivaut à une absence de motif de sorte que l'arrêt est à casser et à annuler. »

Attendu qu'en entérinant les conclusions des experts, les juges du fond ont implicitement rejeté les critiques de la demanderesse en cassation relatives aux critères d'évaluation ;

D'où il suit qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé ;

Attendu que pour autant que le moyen entend mettre en œuvre en sa deuxième branche le grief tiré d'une insuffisance de motifs, il vise le défaut de base légale, qui constitue un vice de fond non visé par les articles 89 de la Constitution et 249, alinéa 1^{er}, du Nouveau code de procédure civile ;

Qu'à cet égard, le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 16 de la Constitution pour atteindre à la propriété privée.

Attendu que l'acte de vente du 25 novembre 2005 énumère expressément à titre d'objet de la vente :

la toiture-terrasses dans la résidence corail B9 (1, rue J.P. Sauvage) avec 193,43234500/100.000es

la toiture-terrasses dans la résidence corail b7 (5, rue J.P. Sauvage), avec 190,98158400/100.000es

que dès lors SOCI) S.A. en exercice de son droit de propriété a pu légitimement requérir de voir ces deux éléments de sa propriété immobilière inclus dans l'évaluation entreprise en exécution de l'article 1678 du Code civil ;

que le collège des experts a été du même avis pour attribuer, lors de sa première évaluation, voir le calcul exposé par le rapport du 18 avril 2007 en sa page 9 (pièce n° 3 farde Me A. Harpes), au surfaces en terrasses une valeur vénale pondérée à un quart du m2 de surface habitable intérieure ;

que dans son avenant du 10 août 2012 (pièce n°4 farde de Me A. HARPES) en la page 7 point 2, 3^{ième} paragraphe, les experts ont une deuxième fois confirmé leur analyse pour retenir que << La valeur vénale d'une terrasse et sa pondération n'est pas fonction de la vue qu'elle offre aux alentours, mais dépendra tout simplement de sa valeur constructive, ainsi, elle représente tout au plus un quart du coût de m2 de surface bâtie par rapport au prix du m2 de surface habitable construite >> ;

qu'il ne fait donc aucun doute que la valeur vénale de 350,25m2 de terrasses privatives surplombant la Ville de Luxembourg et la Vallée d'Eich ont indiscutablement une valeur vénale devant être reprise dans l'évaluation de l'immeuble ;

que cependant, le point 1 de l'avenant au rapport, le collège des experts a fait volteface pour retenir comme surfaces utiles pour l'évaluation de l'immeuble :

<i>Surface de l'appartement (B07, B08 et B09)</i>	<i>294, 74 m2</i>
<i>Surface balcons/terrasses :</i>	<i>0, 00 m2</i>
<i>Surface parking :</i>	<i>29, 58 m2</i>
<i>Surface caves :</i>	<i>43, 13 m2</i>
<i>Surface total parties privatives :</i>	<i>367,45 m2</i>

que le constat choquant est donc que les surfaces en terrasses ont été radicalement écartées de l'évaluation de l'immeuble ;

que la Cour d'Appel a passé outre les contradictions manifestes dans les dires des experts, pour retenir, hors de toute motivation en droit, que << SOCI) insiste,, à tort pour que la surface de 350,25 m2 que représentent les terrasses soit prise en compte pour le calcul de la surface utile de la propriété vendu >> ;

que selon le rapport initial et les dires des experts en leur point 2 de l'avenant au rapport, la valeur vénale de 350,25 m2 en terrasses privatives, mais accessibles par les cages d'escaliers en commun, fait donc défaut dans l'évaluation de l'immeuble ;

que les experts ont retenu comme prix du m2 de surface habitable construite 2.800.-€ ;

que partant la valeur vénale des 350,25m² de surfaces en terrasses est à évaluer comme suit :

• selon rapport d'expertise du 18 avril 2007 : $350,25 \times 2.800 \times 0,25 = 245.175.-\text{€}$

que l'arrêt de la Cour d'Appel a privé SOCI) S.A. de son droit de requérir, lors de l'expertise en détermination de la valeur vénale de l'immeuble et en exercice de son droit de propriété, la mise en compte des surfaces en terrasses équivalent à la somme de 245.175.-€ ;

que par la mise à l'écart des terrasses de l'évaluation, l'arrêt attaqué a gravement violé, le titre de propriété de SOCI) S.A., pourtant protégé par l'article 16 de la Constitution ;

qu'en effet SOCI) S.A. a été en droit de voir l'évaluation prendre en compte tous ses composants, ceci sans être privé de la valeur vénale des terrasses ;

que l'arrêt du 27 février 2014, pour n'indiquer ni base légale ni cause publique pouvant justifier cette atteinte à la propriété privée, intervient en violation flagrante de l'article 16 de la Constitution et sera à casser. »

Mais attendu que le moyen est étranger au texte de la Constitution invoqué, la décision des juges du fond n'ayant pas porté sur le droit de propriété ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame le conseiller Edmée CONZEMIUS, en présence de Madame Mylène REGENWETTER, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.