

**N° 03 / 2020**  
**du 09.01.2020.**  
**Numéro CAS-2019-00014 du registre.**

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

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique SCHMITZ, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société à responsabilité limitée SOC1),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Pierre BRASSEUR,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**1) la société à responsabilité limitée SOC2),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Alain GROSS,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**2) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE A),** sise à (...), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOC3), exerçant sous la dénomination sociale SOC4), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

3) **B)** et son épouse

4) **C)**, demeurant ensemble à (...),

5) **D)**, demeurant à (...),

6) **E)**, demeurant à (...),

7) **F)**, demeurant à (...),

8) **G)**, demeurant à (...),

9) **H)**, demeurant à (...),

10) **I)**, demeurant à (...),

11) **J)**, demeurant à (...),

12) **K)**, demeurant à (...),

13) **L)**, demeurant à (...),

14) **M)**, demeurant à (...),

15) **N)**, demeurant à (...),

16) **O)**, demeurant à (...),

17) **P)** et son épouse

18) **Q)**, demeurant ensemble à (...),

19) **la société civile immobilière SOC5)**, représentée par ses associés, établie à (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

20) **R)**, demeurant à (...),

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Gérard A. TURPEL**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

21) **S)**, **épouse T)**, demeurant à (...), prise en sa qualité d'héritière de feu U),

22) **V)**, **veuve U)**, demeurant à (...), prise en sa qualité d'héritière de feu U),

23) **la société en commandite simple SOC6)**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son associée commanditée, la société à responsabilité limitée SOC7),

établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

**défenderesses en cassation.**

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 182/18, rendu le 14 novembre 2018 sous les numéros 44060, 44195 et 44196 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié les 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 2019 par la société à responsabilité limitée SOC1) (ci-après « *la société SOC1* ») à la société à responsabilité limitée SOC2) (ci-après « *la société SOC2* »), au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE A) (ci-après « *le syndicat des copropriétaires* »), à B), à C), à D), à E), à F), à G), à H), à I), à J), à K), à L), à M), à N), à O), à P), à Q), à la société civile immobilière SOC5) (ci-après « *la société SOC5* »), à R), à S), à V) et à la société en commandite simple SOC6) s.à.r.l. & Co (ci-après « *la société SOC6* »), déposé le 4 février 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 26 mars 2019 par la société SOC2) à la société SOC1), au syndicat des copropriétaires, à B), à C), à D), à E), à F), à G), à H), à I), à J), à K), à L), à M), à N), à O), à P), à Q), à la société SOC5), à R), à la société SOC6), à V) et à S), déposé le 29 mars 2019 au greffe de la Cour ;

Ecartant le mémoire en réponse signifié le 28 mars 2019 par le syndicat des copropriétaires, B), C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), O), P), Q), la société SOC5) et R) à la société SOC1), à la société SOC2), à V) et à la société SOC6), et le 29 mars 2019 à S), pour avoir été déposé respectivement le 5 avril 2019 et le 10 mai 2019 au greffe de la Cour, partant après le dépassement du délai de deux mois prescrit par les articles 15, alinéa 1, et 16, alinéa 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Sur le rapport du conseiller Eliane EICHER et les conclusions de l'avocat général Isabelle JUNG ;

**Sur les faits :**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait condamné la société SOC2), V) et S) in solidum à payer divers montants au syndicat des copropriétaires et à quelques copropriétaires de la résidence A) et avait déclaré les demandes en garantie de la société SOC2) fondées contre la société SOC1), la société SOC6), V) et S). La Cour d'appel a, par réformation, dit la demande en garantie de la société SOC2) dirigée contre V) et S) non fondée et confirmé le jugement entrepris pour le surplus, sauf à préciser que le montant de la garantie de la société SOC1) à l'égard de la société SOC2) portera intérêts à partir du jour de la demande en garantie.

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

*« Premier moyen (Vice de fond) : défaut de motifs (contradiction)*

*A. Partie critiquée de la décision :*

*Attendu que la Cour d'appel retient dans son arrêt, page 16 :*

*<< Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par reformation du jugement entrepris, qu'il y a eu réception tacite des travaux et que les règles des articles 1792 et 2270 sont applicables au contrat liant les parties SOC2) et SOC1).*

*Comme la date de la réception n'est pas déterminée, la société SOC1) ne rapporte pas la preuve que le délai de forclusion de dix ans prévu à l'article 1792 du Code civil était expiré au jour de l'introduction de la demande en justice, à savoir le 28 décembre 2007, de sorte que le moyen de prescription de l'action a à bon droit été rejeté et que ce volet du jugement entrepris est à confirmer quoique pour d'autres motifs. >>*

*B. Ce en quoi la décision encourt le reproche allégué :*

*Attendu que la Cour reconnaît l'existence d'une réception tacite concernant des travaux de façade,*

*Que le caractère tacite de la réception implique intrinsèquement l'absence d'une date déterminée d'un commun accord des parties, sans quoi il s'agirait d'une réception explicite exprimée dans un procès-verbal,*

*Qu'en pareille hypothèse, il appartient nécessairement à la juridiction de palier à l'absence d'une date déterminée en fixant elle-même une date suivant les circonstances de fait,*

*Qu'en l'espèce, la Cour d'appel se contredit dans ses motifs en reconnaissant d'une part l'existence d'une tacite réception, mais n'en tirant pas toutes les conclusions, à savoir en fixant la date de sa survenance,*

*Qu'en d'autres termes, elle reconnaît un fait générateur de droit (la réception tacite) tout en paralysant elle-même ses effets en reprochant l'absence d'une date déterminée, alors qu'il appartient précisément à la juridiction de la fixer,*

*Que le fait de se contredire dans sa motivation constitue un défaut de motivation,*

*Que partant, l'arrêt encourt la cassation pour défaut de motifs. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué.

Le moyen ne précise pas quel texte de loi aurait été violé par la Cour d'appel.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

**Sur le deuxième moyen de cassation :**

*« Deuxième moyen : motif insuffisant*

*A. Partie critiquée de la décision :*

*Attendu que la Cour d'appel retient dans son arrêt, page 16 :*

*<< Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par reformation du jugement entrepris, qu'il y a eu réception tacite des travaux et que les règles des articles 1792 et 2270 sont applicables au contrat liant les parties SOC2) et SOC1).*

*Comme la date de la réception n'est pas déterminée, la société SOC1) ne rapporte pas la preuve que le délai de forclusion de dix ans prévu à l'article 1792 du Code civil était expiré au jour de l'introduction de la demande- en justice, à savoir le 28 décembre 2007, de sorte que le moyen de prescription de l'action a à bon droit été rejeté et que ce volet du jugement entrepris est à confirmer quoique pour d'autres motifs. >>*

*B. Ce en quoi la décision encourt le reproche allégué :*

*Attendu que la Cour a violé les articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC, alors qu'elle n'a pas pris position sur les moyens, pièces et particulièrement dates de réception tacite indiquées dans les conclusions de la demanderesse sur cassation,*

*Que pour pouvoir affirmer qu'il y a eu réception tacite, la Cour a dû se référer aux pièces versées par la demanderesse en cassation desquelles il découle son existence,*

*Que dans la mesure où la demanderesse sur cassation a indiqué dans son acte d'appel et ses conclusions, pièces à l'appui, plusieurs dates pour la réception tacite, la Cour aurait dû se prononcer sur chaque date proposée,*

*Que la Cour d'appel s'est toutefois bornée à affirmer que la date de la réception tacite n'était pas déterminée pour rejeter le moyen de la prescription,*

*Qu'en ne prenant pas position sur les moyens et pièces versées par la demanderesse en cassation la Cour n'a pas suffisamment motivé sa décision,*

*Que la demanderesse en cassation avait pourtant versé plusieurs pièces desquelles il peut être déduit que la réception tacite a eu lieu au plus tôt à la date du 23 octobre 1997, ou à la date du 7 novembre 1997, sinon au plus tard en avril 1998,*

*Que la Cour a forcément dû se baser sur une de ces pièces pour affirmer qu'il y a eu tacite réception,*

*Que les tribunaux font généralement coïncider la date de réception tacite avec la date d'achèvement convenue entre les parties (TAL, 4 mars 2009, 110110706 du rôle),*

*Que selon les pièces versées, la société SOC1) S.à.r.l. et la société SOC2) S.à.r.l. ont conclu un contrat en date du 24 mars 1997 en vertu duquel la société SOC1) S.à.r.l. était chargée de l'exécution des travaux de façade isolante de la résidence A),*

*Qu'il ressort de l'article 8 du contrat signé entre la société SOC2) S.à.r.l. et la société SOC1) S.à.r.l. en date du 24 mars 1997 que la fin du chantier était prévue pour le 20 juin 1997 (pièce 1101),*

*Qu'il résulte de l'article 9) b. du contrat signé entre la société SOC2) et la société SOC1) S.à.r.l. en date du 24 mars 1997 (pièce n°1) que :*

*<< Sauf stipulations contraires une garantie de 10% sera retenue sur toute facture.*

*La garantie sera libérée par moitiés :*

- la première moitié soit 5% à la réception provisoire en fin de chantier*
- et la seconde moitié, soit 5% après un an.*
- ... >>*

*Qu'il résulte du courrier adressé en date du 23 octobre 1998 (pièce n°2) par l'architecte feu Monsieur U) à la société SOC1) S.à.r.l. au sujet de la libération de la seconde moitié de la garantie concernant spécifiquement les travaux de façade que :*

*<< Par la présente, je vous certifie qu'il peut être payé la somme de 538.931.- (cinq cent trente huit neuf cent trente et un francs) à titre de restitution de garantie à valoir sur travaux de façade ... >>*

*Que selon le contrat du 24 mars 1997, cette deuxième moitié de la garantie devait être libérée un an après la réception soi-disant provisoire,*

*Qu'au vu de ce courrier, les travaux de façade devaient donc avoir été achevés depuis un an, soit environ le 23 octobre 1997, sachant qu'il fallait selon le contrat attendre un an après l'achèvement des travaux pour recevoir le paiement de la 2e moitié de la garantie retenue,*

*Que la garantie décennale a donc débuté au moment de l'achèvement des travaux, soit au plus tôt le 23 octobre 1997,*

*Que la lettre de l'architecte U) du 23 octobre 1998 (pièce n°2) concernant la libération de la 2e moitié de la garantie prouve qu'il y a eu réception des travaux par SOC2) depuis au moins un an, sans quoi la libération de la 2e moitié ne serait pas conforme aux stipulations contractuelles qui prévoient l'attente d'un an,*

*Que la Cour d'appel n'a pas pris position quant à cette lettre,*

*Que par ailleurs, l'architecte U) avait conclu un contrat avec SOC2) et l'une des missions de l'architecte U) consistait à réceptionner les travaux pour le compte de SOC2),*

*Qu'il ressort du décompte honoraire de l'architecte U) du 7 novembre 1997 (pièce n°4) que l'architecte U) avait achevé à 100 % sa mission, et notamment la mission indiquée à la position 8 << Décomptes et réceptions >> ,*

*Que ce décompte démontre donc à suffisance de droit que les travaux étaient achevés et réceptionnés au plus tard le 7 novembre 1997,*

*Que la Cour n'a toutefois pas pris position quant au courrier et décompte honoraire de l'architecte U),*

*Que la demanderesse en cassation a aussi versé un acte notarié de vente simple n° 220/98 d'un appartement achevé (pièce n°5) conclu en date du 12 mai 1998, ce qui prouve que les travaux de façade étaient achevés et réceptionnés au plus tard en avril 1998 ou début mai 1998 sachant que la conclusion d'une vente devant un notaire nécessite plus d'une semaine de préparation et organisation,*

*Que la Cour d'appel disposait donc de suffisamment d'éléments pour fixer une date maximale de réception tacite,*

*Que toutefois elle s'est bornée sans autres explications à retenir que la date de réception était indéterminée et que partant l'expiration du délai de garantie ne serait pas rapportée,*

*Que l'arrêt encourt dès lors la cassation pour motivation insuffisante. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen vise, d'une part, en tant que tiré de la violation des articles 89 de la Constitution et 249, alinéa 1, du Nouveau code de procédure civile, le défaut de motifs, et, d'autre part, en ce qu'il articule le grief d'une motivation insuffisante, le défaut de base légale, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

*« Troisième moyen : défaut de base légale*

*A. Partie critiquée de la décision :*

*Attendu que la Cour d'appel retient dans son arrêt, page 16 :*

*« Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par reformation du jugement entrepris, qu'il y a eu réception tacite des travaux et que les règles des articles 1792 et 2270 sont applicables au contrat liant les parties SOC2) et SOC1).*

*Comme la date de la réception n'est pas déterminée, la société SOC1) ne rapporte pas la preuve que le délai de forclusion de dix ans prévu à l'article 1792 du Code civil était expiré au jour de l'introduction de la demande en justice, à savoir le 28 décembre 2007, de sorte que le moyen de prescription de l'action a à bon droit été rejeté et que ce volet du jugement entrepris est à confirmer quoique pour d'autres motifs. >>*

*Que les articles 1792 et 2270 du Code civil disposent ce qui suit :*

*<< Art. 1792*

*(L. 28 décembre 1976) Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.*

*Art. 2270*

*(L. 28 décembre 1976) Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. >>*

*B. Ce en quoi la décision encourt le reproche allégué :*

*Attendu que le défaut de base légale suppose que l'arrêt comporte des motifs de fait incomplets ou imprécis qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi,*

*Qu'en rejetant le moyen de la prescription pour défaut de date déterminée de la réception tacite, sans autre explication, alors que des dates avaient été fournies par la demanderesse en cassation, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale,*

*Qu'en effet, en affirmant que la preuve de la réception tacite des travaux exécutés par la société SOC1) était rapportée, la Cour d'appel aurait dû fixer la date de la réception tacite en se référant aux conclusions et pièces versées par la société SOC1) et sur base desquelles la Cour avait retenu qu'il y avait bien eu réception tacite et analyser si le délai de forclusion était ou non expiré,*

*Qu'en effet, la date d'une réception tacite est intrinsèquement toujours indéterminée et que partant, il appartient à la Cour d'appel de fixer une date précise,*

*Que la Cour d'appel n'a pas appliqué correctement les articles 1792 et 2270 du Code civil alors qu'elle n'a pas examiné les moyens tendant à fixer une date de réception tacite sûre,*



*Que la motivation lacunaire de la Cour d'appel ne permet pas un contrôle de la légalité par votre Cour,*

*Qu'en omettant de fixer une date de réception tacite par la voie de présomption, la Cour n'a pas donné de base légale à sa décision,*

*Que l'arrêt encourt dès lors la cassation pour défaut de base légale. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, ce en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué.

Le moyen n'indique pas avec précision par rapport à quelles conclusions la Cour d'appel aurait omis de motiver à suffisance sa décision.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### **Sur le quatrième moyen de cassation, pris en ses trois branches :**

*« Quatrième moyen : violation de la loi, sinon mauvaise interprétation ou fausse application*

*A. Partie critiquée de la décision :*

*Attendu que la Cour d'appel retient dans son arrêt, page 16 :*

*<< Comme la date de la réception n'est pas déterminée, la société SOCI) ne rapporte pas la preuve que le délai de forclusion de dix ans prévu à l'article 1792 du Code civil était expiré au jour de l'introduction de la demande en justice, à savoir le 28 décembre 2007, de sorte que le moyen de prescription de l'action a à bon droit été rejeté et que ce volet du jugement entrepris est à confirmer quoique pour d'autres motifs. >>*

*B. Ce en quoi la décision encourt le reproche allégué :*

**- première branche : violation de la loi**

*Attendu que la Cour d'appel s'est référée à la date du 28 décembre 2007 pour vérifier si le délai de garantie des articles 1792 et 2270 du Code civil était expiré ou non,*

*Que cette date correspond toutefois à l'assignation principale diligentée par le syndicat des copropriétaires de la résidence A) et par ses copropriétaires contre la société SOC2) SARL,*

*Que la société SOCI) SARL ne figure pas dans cette assignation du 28 décembre 2007,*

*Qu'elle a seulement été actionnée en intervention à la date du 8 mai 2008 par la société SOC2) SARL,*

*Que la Cour aurait donc dû se référer à cette dernière date pour déterminer si le délai de garantie était écoulé ou non,*

*Que la Cour a partant violé les articles 1792 et 2270 du Code civil en se référant à l'assignation du demandeur principal, à savoir la copropriété de la résidence A), au lieu de se référer à l'assignation dirigée contre la demanderesse en cassation,*

*Que l'arrêt encourt dès lors la cassation.*

**- deuxième branche : mauvaise interprétation de la loi**

*(...)*

*Que la Cour a partant mal interprété les articles 1792 et 2270 du Code civil en se référant à l'assignation du demandeur principal, à savoir la copropriété de la résidence A), au lieu de se référer à l'assignation dirigée contre la demanderesse en cassation,*

*Que l'arrêt encourt dès lors la cassation.*

**- troisième branche : fausse application de la loi**

*(...)*

*Que la Cour a mal appliqué les articles 1792 et 2270 du Code civil en se référant à l'assignation du demandeur principal, à savoir la copropriété de la résidence A), au lieu de se référer à l'assignation dirigée contre la demanderesse en cassation,*

*Que l'arrêt encourt dès lors la cassation. ».*

L'erreur invoquée par la demanderesse en cassation quant à la date de l'assignation en garantie est sans incidence, eu égard à la constatation de la Cour d'appel que la date de la réception, qui constitue le point de départ du délai de prescription, n'était pas déterminée.

Il en suit que le moyen est inopérant.

**Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :**

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation SOC2) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 2.000 euros.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à la société à responsabilité limitée SOC2) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSS, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de l'avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Viviane PROBST.