N° 31 / 2021
du 25.02.2021
Numéro CAS-2020-00056 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-cinq février deux mille vingt-et-un.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,
Monique SCHMITZ, avocat général,
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

F),

demanderesse en cassation,

ayant comparu par Maître Steve BOEVER**,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile a été élu, **comparant actuellement par Maître Mireille JAMMAERS,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

1) G), et son épouse

2) Z),

3) A),

défendeurs en cassation,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente instance par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour.

Vu l'arrêt attaqué, numéro 19/20, rendu le 5 février 2020 sous le numéro CAL-2019-00247 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 14 avril 2020 par F) à G), à Z) et à A), déposé le 21 avril 2020 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 mai 2020 par G), Z) et A) à F), déposé le 10 juin 2020 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Lotty PRUSSEN et les conclusions de l'avocat général Monique SCHMITZ ;

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant sur les demandes de G), Z) et A) (ci-après *« les consorts G)-Z) »*) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente d'un immeuble conclu avec F) et à voir condamner cette dernière au paiement de la clause pénale stipulée au compromis de vente, ainsi qu'au paiement de plusieurs montants du chef de perte de jouissance de l'immeuble et de dommages-intérêts pour préjudice moral, avait condamné F) au paiement de la clause pénale et rejeté pour le surplus les demandes des consorts G)-Z). Le tribunal avait rejeté la demande reconventionnelle de F) en résolution du compromis de vente pour vices cachés, ainsi que ses demandes subsidiaires et condamné les consorts G)-Z) au paiement d'un certain montant en remboursement des frais exposés par F) en relation avec l'achat de l'immeuble. Saisie de l'appel principal de F) et de l'appel incident des consorts G)-Z), la Cour d'appel a déchargé les consorts G)-Z) de la condamnation prononcée à leur égard et confirmé le jugement entrepris pour le surplus.

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le premier, *« Tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce, de l'article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui dispose que :*

<< Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. >>

en ce que l'arrêt attaqué a débouté la partie F) de son appel en retenant d'office et sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations l'argument juridique voire le moyen de droit consistant à dire que la partie F) ne

peut invoquer l'existence de vices cachés pour se soustraire à la demande en indemnisation des consorts G)-Z),

alors que le droit à un procès équitable et loyal aurait commandé que la Cour invite au préalable les parties à présenter leurs observations avant de rendre un arrêt qui déboute la partie F) de son appel sur base d'un argument juridique voire d'un moyen de droit soulevé d'office par la Cour d'appel et que les consorts G)-Z) n'ont pas fait valoir, à aucun stade de la procédure,

Il est précisé que le pourvoi vise le passage suivant du dispositif de l'arrêt entrepris :

<< reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

réformant :

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par F) n'est pas fondée,

décharge G), Z) et A) de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne F) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit. >>

Ainsi que le passage suivant de la motivation

<< -Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du "manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 du Code civil que les vices soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.

En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.

Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante".

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire de droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive.>>

Il est en effet désormais nécessaire de préciser également dans le pourvoi sous peine d'irrecevabilité quel passage de la motivation est visé. »

et

le deuxième, *« Tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce, de l'article 65 du Nouveau Code de Procédure Civile, qui dispose que :*

<< Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations. >>

en ce que l'arrêt attaqué a débouté la partie F) de son appel en retenant d'office et sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, l'argument juridique voire le moyen de droit consistant à dire que la partie F) ne peut invoquer l'existence de vices cachés pour se soustraire à la demande principale des consorts G)-Z) en indemnisation par l'allocation de la clause pénale,

alors que le respect du principe du contradictoire aurait commandé que la Cour invite au préalable les parties à présenter leurs observations, avant de rendre un arrêt qui déboute la partie F) de son appel sur base d'un argument juridique voire d'un moyen de droit soulevé d'office par la Cour d'appel et que les consorts G)-Z) n'ont pas fait valoir, à aucun stade de la procédure,

Il est précisé que le pourvoi vise le passage suivant du dispositif de l'arrêt entrepris :

<< reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

réformant :

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par F) n'est pas fondée,

décharge G), Z) et A) de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne F) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit. >>

Ainsi que le passage suivant de la motivation

<< -Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du "manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 du Code civil que les vices soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.

En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.

Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante".

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire de droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive. >>

Il est en effet désormais nécessaire de préciser également dans le pourvoi sous peine d'irrecevabilité quel passage de la motivation est visé. ».

Réponse de la Cour

Il ressort des conclusions du 24 juillet 2019 formulées en instance d'appel par la demanderesse en cassation qu'elle a tenu à *« préciser qu'elle n'a pas formulé de demande en garantie pour vices cachés en instance d'appel et que la notion de vices cachés est employée dans le cadre de la résiliation du compromis de vente pour inexécution, l'inexécution constituant dans la violation de la garantie de vices cachés»* et que, quant à la demande en résiliation du compromis de vente aux torts de la demanderesse en cassation et en paiement de la clause pénale, elle a conclu que *« en vertu de l'article 1625 du code civil, le vendeur est tenu à garantir à l'acheteur que l'objet n'est pas entaché de défauts cachés ; que comme les vices cachés ont été décelés en l'espèce, les vendeurs ont manqué à leur obligation de garantir que l'immeuble n'est pas entaché de vices cachés* » et que *« comme les vices sont d'une telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, il échet de retenir que les vices sont suffisamment graves pour justifier la résiliation anticipée du compromis de vente par Madame F). »*.

En retenant, par la motivation exposée aux moyens, que la demanderesse en cassation *« ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle. »*, les juges d'appel, loin de relever d'office un moyen de droit non débattu devant eux, ont répondu au moyen de défense que la demanderesse en cassation avait soulevé à l'appui de son appel principal pour justifier le caractère non fautif de la résolution du compromis de vente opérée par elle et pour voir rejeter la demande des consorts G)-Z) en paiement de la clause pénale et ils n'ont partant pas violé les dispositions visées aux moyens.

Il en suit que les deux moyens ne sont pas fondés.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de l'article 1648 du Code civil, qui dispose ce qui suit :

<< Art. 1648.
(L. 15 mai 1987) 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.
Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.

Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer, comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts. >>

en ce que l'arrêt, pour débouter la partie F) de son appel, a retenu que la la partie F) ne saurait invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation par l'allocation de la clause pénale dirigée contre elle par les consorts G)-Z),

alors que l'article 1648 du Code civil, et plus précisément son alinéa 5, permet à l'acheteur de se prévaloir des vices de la chose par voie d'exception,

Il est précisé que le pourvoi vise le passage suivant du dispositif de l'arrêt entrepris :

<< reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé, réformant :

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par F) n'est pas fondée,

décharge G), Z) et A) de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne F) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit. >>

Ainsi que le passage suivant de la motivation

<< -Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du "manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 du Code civil que les vices soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.

En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.

Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante".

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire de droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive.>>

Il est en effet désormais nécessaire de préciser également dans le pourvoi sous peine d'irrecevabilité quel passage de la motivation est visé. ».

Réponse de la Cour

L'exception du vice de la chose ne peut, aux termes de l'article 1648, alinéa 5, du Code civil, être opposée par l'acheteur que contre une demande en paiement du prix de vente, dans le but d'obtenir une réduction de prix ou des dommages-intérêts.

La demanderesse en cassation n'a pas été actionnée en paiement du prix de vente, mais en règlement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente, suite à sa décision de procéder à la résolution du compromis de vente. En écartant l'exception de vices cachés soulevée par la demanderesse en cassation, les juges d'appel n'ont partant pas violé la disposition visée au moyen.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de l'article 1147 du Code civil, qui dispose ce qui suit :

<< Art. 1147.
Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. >>

en ce que l'arrêt a condamné la partie F) à payer aux consorts G)-Z) des dommages et intérêts correspondant au montant de la clause pénale stipulée, sans analyser ni dire et retenir en quoi consisterait concrètement la faute commise par la partie F), et en faisant abstraction de l'analyse d'une éventuelle cause exonératoire dans le chef de la partie F),

alors que l'article 1147 du Code civil subordonne l'allocation de dommages et intérêts à la démontration et la preuve d'une inexécution fautive du débiteur et à l'existence d'un lien causal entre la faute et le dommage, et l'absence de cause exonératoire dans le chef du débiteur,

Il est précisé que le pourvoi vise le passage suivant du dispositif de l'arrêt entrepris :

<< reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

réformant :

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par F) n'est pas fondée,

décharge G), Z) et A) de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne F) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit. >>

Ainsi que le passage suivant de la motivation

<< -Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du "manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 du Code civil que les vices soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.

En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.

Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante".

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est

sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire de droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive. >>

Il est en effet désormais nécessaire de préciser également dans le pourvoi sous peine d'irrecevabilité quel passage de la motivation est visé. ».

Réponse de la Cour

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt entrepris en ce que les juges d'appel n'ont pas condamné la demanderesse en cassation au paiement du montant de la clause pénale sur base de la disposition visée au moyen, mais sur base de l'article 1152 du Code civil.

Il en suit que le moyen manque en fait.

Sur le cinquième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de l'article 1152 du Code civil, qui dispose ce qui suit :

<< Art. 1152.

Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

(L. 15 mai 1987) Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. >>

en ce que l'arrêt a condamné la partie F) à payer aux consorts G)-Z) le montant de la clause pénale, sans analyser ni dire et retenir en quoi consisterait concrètement la faute commise par la partie F), et en faisant abstraction de l'analyse d'une éventuelle cause exonératoire dans le chef de la partie F),

alors que l'article 1152 du Code civil subordonne l'allocation du montant de la clause pénale à une inexécution fautive du débiteur et à l'existence d'un lien causal entre la faute et le dommage.

Il est précisé que le pourvoi vise le passage suivant du dispositif de l'arrêt entrepris :

<< reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

réformant :

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par F) n'est pas fondée,

décharge G), Z) et A) de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne F) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit. >>

Ainsi que le passage suivant de la motivation

<< -Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque

l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du "manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 du Code civil que les vices soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.

En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.

Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante".

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire de droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive. >>

Il est en effet désormais nécessaire de préciser également dans le pourvoi sous peine d'irrecevabilité quel passage de la motivation est visé. ».

Réponse de la Cour

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 articule, d'une part, la violation de l'article 1152 du Code civil et, d'autre part, le grief tiré du défaut de base légale en ce que les juges d'appel n'auraient pas analysé en quoi consistait l'inexécution fautive du compromis de vente par la demanderesse en cassation ni l'existence du lien causal entre la faute et le dommage, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, 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 Daniel SCHROEDER.

P A R Q U E T G E N E R A L
DU
GRAND-DUCHE DE LUXEMOURG

Luxembourg, le 31 décembre 2020

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation F) / G), Z) et A)

Affaire n° CAS-2020-00056 du registre

Le pourvoi en cassation introduit par F), dénommée ci-après F), par mémoire en cassation daté au 14 avril 2020, signifié le 21 avril 2020 à G), Z) et A), dénommés ci-après les consorts G)-Z), et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice à la même date, est dirigé contre l'arrêt rendu le 5 cinq février 2020 par la Cour Supérieure de Justice, septième chambre, dans la cause inscrite sous le numéro 19/20-VII-CIV, signifié à F) le 24 février 2020.

Le pourvoi en cassation a été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi du 18 février 1885.

La partie défenderesse en cassation a signifié un mémoire en réponse le 20 mai 2020 et l'a déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 10 juin 2020.

Ayant été signifié et déposé au greffe de la Cour conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Quant aux faits et rétroactes :

Les consorts G)-Z), vendeurs, et F), acquéreuse, ont signé le 7 juin 2016 un compromis de vente portant sur un appartement avec garage, sis à Belvaux pour un prix de vente des 475.000 euros.

F), ayant reçu les clefs avant la passation de l'acte et ayant pris possession des lieux le 17 septembre 2016, a résilié le compromis de vente le 21 septembre 2016, soutenant qu'il est nul pour cause de dol, sinon résolu pour vice caché.

Sommée le 20 septembre 2016 en vue de la passation de l'acte le 11 octobre 2016, elle assigne en référé-expertise le 5 octobre 2016 et fait dénoncer par courrier du 6 octobre 2016 de son mandataire les vices cachés. Le rapport d'expertise dressé le 9 mai 2016, retient un coût de remise en état de l'ordre de 20.000 euros du chef des vices tant apparents que cachés. Par la suite, les consorts G)-Z) ont vendu l'immeuble en cause à une tierce personne par acte passé le 19 mai 2016 au prix de 450.000 euros.

Suivant assignation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les consorts **G)-Z)** demandent à

- voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F) et à la voir condamner au paiement de la clause pénale stipulée au compromis de vente de l'ordre de 47.500 euros,

- voir condamner F) au paiement de la somme de 1.200 euros à titre de perte de jouissance de l'immeuble pour le mois de septembre 2016,

- voir condamner F) au paiement de la somme de 3.500 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral,

- voir condamner F) au paiement de la somme de 151,47 euros à titre de frais d'huissier en vue de la sommation à passer acte,

- voir condamner F) au paiement de la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

En première instance, **F)** a demandé

- principalement, la résolution du compromis de vente pour vice caché,

- subsidiairement, la nullité du compromis de vente pour dol (a) et pour erreur sur les qualités substantielles (b),

- très subsidiairement, la constatation de la résolution du compromis de vente par commun accord des parties,

- encore plus subsidiairement, la caducité du compromis de vente du fait de la non-obtention du crédit bancaire par elle,

- en dernier ordre de subsidiarité, la réduction de la clause pénale,

- en tout état de cause, le remboursement des frais exposés en relation avec l'achat de l'appartement, soit la somme totale de 8.031,13 euros.

Aux termes du jugement rendu le 7 décembre 2018, les **premiers juges** ont statué sur les demandes respectives, dans l'ordre suivant et comme suit :

1.) de prime abord ils ont déclaré non fondée la demande en nullité du compromis de vente pour dol, motifs pris que les vendeurs n'ont pas eu connaissance des vices affectant l'immeuble ;

2.) quant à la demande en nullité du compromis de vente pour erreur sur les qualités substantielles, ils l'ont déclarée irrecevable, l'argumentation de la demanderesse sur reconvention ayant trait à un vice caché et non à une erreur sur les qualités substantielles ;

3.) quant à la demande en caducité du compromis de vente faute d'obtention du crédit bancaire, ils l'ont déclarée non fondée, la partie demanderesse sur reconvention, qui n'a versé aucune pièce ni quant à ses démarches auprès d'un établissement bancaire, ni quant à une quelconque information donnée aux parties venderesses à ce sujet, n'ayant pas rapporté la preuve qu'elle ne l'a pas obtenu ;

4.) quant à la demande principale de la demanderesse sur reconvention tendant à la résolution du compromis de vente pour vice caché, les premiers juges, retenant qu'elle exerce l'action

rédhibitoire, ils l'ont déclarée irrecevable dans la mesure où elle a déjà résilié le compromis de vente le 21 septembre 2016 et ne saurait de ce fait exercer l'action rédhibitoire ;

5.) quant à la demande des demandeurs G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F), ils l'ont déclarée non fondée, motifs pris qu'il ne résulte ni du rapport d'expertise, ni d'aucune autre pièce du dossier que l'appartement se trouvait dans un état inhabitable et qu'aucun élément du dossier ne permet de déterminer l'envergure exacte des vices à l'intérieur de l'appartement pour conclure que les vices cachés affectants l'appartement ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation unilatérale du compromis de vente par la partie acquéreuse ; en conséquence, ils l'ont condamnée au paiement de la somme de 47.500 euros à titre de la clause pénale stipulée au compromis de vente, et ont débouté la demanderesse sur reconvention de sa demande en réduction de la clause pénale ;

6.) ils ont déclaré non fondée la demande des consorts G)-Z) en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance, préjudice moral et frais de sommation ;

7.) finalement, ils ont déclaré fondée la demande de F) tendant au remboursement par les consorts G)-Z) des frais engagés en relation avec l'achat de l'appartement à concurrence de la somme de 4.619,29 euros, correspondant aux frais de peinture exposés par cette dernière.

Suite à l'appel interjeté par F), il y a lieu de préciser qu'elle l'a limité aux dispositions du jugement de première instance en ce que les premiers juges

- ont déclaré non fondée sa demande tendant à la nullité du compromis de vente pour dol,
- ont déclaré fondée la demande principale des demandeurs G)-Z) tendant à constater la résiliation fautive du compromis de vente dans le chef de F) et à la voir condamner au paiement de la somme de 47.500 euros à titre de la clause pénale,
- n'ont pas fait droit à sa demande en réduction de la clause pénale en application de l'article 1152 alinéa du Code civil,
- n'ont pas entièrement fait droit à sa demande en remboursement des frais exposés en relation avec l'achat de l'appartement,
- ne lui ont pas alloué le montant réclamé à titre de remboursement des frais d'assignation en référé, des frais d'expertise, des frais d'assurance, des frais du procès-verbal d'huissier et des frais de serrurier.

Par réformation, elle demande aux termes de son acte d'appel principalement à voir annuler pour dol le compromis de vente conclu entre parties, et subsidiairement à voir déclarer fondée la résiliation du compromis *« à cause des violations des obligations d'information et de garantie des vices cachés »* sinon *« pour le cas où la Cour devrait arriver à la conclusion que F) n'avait pas résilié le compromis, de prononcer la résolution du compromis de vente sur base de l'article 1184 du code civil eu égard aux manquements des parties G)-Z) à leur obligation de vice caché et d'information ».*

En ordre tout à fait subsidiaire, elle demande à voir réduire le montant de la clause pénale à de plus juste proportions sur base de l'article 1152 du Code civil et conclut encore à se voir allouer

le montant de 3.411,84 euros à titre de remboursement des frais d'assignation en référé, des frais d'expertise, des frais d'assurance, des frais du procès-verbal d'huissier et des frais de serrurier.

Ainsi, l'appelante n'a pas entrepris le jugement de première instance en ce que les premiers juges

- ont déclaré irrecevable la demande de F) en nullité du compromis de vente pour erreur sur les qualités substantielles,

- ont déclaré irrecevable la demande principale de F) tendant à la résolution du compromis de vente pour vice caché,

- n'ont pas fait droit à sa demande tendant à voir déclarer caduc le compromis de vente faute d'obtention du crédit bancaire.

Les consorts G)-Z) ont relevé appel incident, reprochant au jugement entrepris d'avoir rejeté leur demande en allocation de dommage et intérêts pour préjudice moral et perte de jouissance, ainsi que d'avoir déclaré fondée la demande de F) en remboursement des frais de peinture par elle exposés. Par réformation du jugement entrepris ils concluent à voir condamner F) aux montants de 1.200 euros (perte de jouissance) et de 3.500 euros (préjudice moral) et à se voir décharger de la condamnation au montant de 4.619,29 euros.

La Cour d'appel a confirmé les premiers juges et débouté F) de tous ses moyens et demandes formulés en instance d'appel, sauf à déclarer fondé le volet de l'appel incident formé par les consorts G)-Z) relatif à la demande de remboursement des frais de peinture exposés par F).[1]

Quant aux premier et deuxième moyens de cassation :

Le premier moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce, de **l'article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales**, en ce que « *l'arrêt attaqué a débouté la partie F) de son appel en retenant d'office et sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations l'argument juridique voire le moyen de droit consistant à dire que la partie F) ne peut invoquer l'existence de vices cachés pour se soustraire à la demande en indemnisation des consorts G)-Z), alors que le droit à un procès équitable et loyal aurait commandé que la Cour invite au préalable les parties à présenter leurs observations avant de rendre un arrêt qui déboute la partie F) de son appel sur base d'un argument juridique voire d'un moyen de droit soulevé d'office par la Cour d'appel et que les consorts G)-Z) n'ont pas fait valoir, à aucun stade de la procédure.* »

Le deuxième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce, de **l'article 65 du Nouveau Code de Procédure Civile**, en ce que « *l'arrêt attaqué a débouté la partie F) de son appel en retenant d'office et sans inviter au préalable des parties à présenter*

[1] la Cour d'appel ayant retenu par réformation que ces frais doivent rester à charge de F) qui a pris le risque de faire effectuer ces travaux à un montant où l'acte notarié n'avait pas encore été signé, et que les consorts G)-Z), n'ayant pas été consultés pour ces travaux et n'en tirent pas forcément profit, n'ont pas à en supporter le coût ;

leurs observations, l'argument juridique voire le moyen de droit consistant à dire que la partie F) ne peut invoquer l'existence de vices cachés pour se soustraire à la demande principale des consorts G)-Z) en indemnisation par l'allocation de la clause pénale, alors que le respect du principe du contradictoire aurait commandé que la Cour invite au préalable les parties à présenter leurs observations, avant de rendre un arrêt qui déboute la partie F) de son appel sur base d'un argument juridique voire d'un moyen de droit soulevé d'office par la Cour d'appel et que les consorts G)-Z) n'ont pas fait valoir, à aucun stade de procédure. »

Quant au volet de l'appel portant sur la demande principale des consorts G)-Z) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par F) et à sa condamnation au paiement de la somme de 47.500 euros à titre de clause pénale[2], la motivation des magistrats d'appel est la suivante :

> *« Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par F) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.*
>
> *L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts G)-Z).*
>
> *Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du « manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 que les vices cachés soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.*
>
> *En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.*
>
> *Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante ».*
>
> *Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.*
>
> *Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce alors l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.*

[2] au préalable les magistrats d'appel se sont ralliés à la motivation des premiers juges quant au moyen de nullité du compromis de vente signé entre parties le 7 juin 2016 tiré du dol réitéré en appel, les magistrats d'appel ;

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire du droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, et non au juge, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

F) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par F) a été fautive. »

L'appelante, en n'entreprenant pas les premiers juges en ce qu'ils ont déclaré irrecevables tant sa demande en nullité du compromis de vente pour erreur sur les qualités substantielles[3], que sa demande tendant à la résolution du compromis de vente pour vice caché[4], et en précisant aux termes de ses conclusions qu'elle invoque le moyen tiré des vices affectant l'immeuble à titre de défense contre la demande principale dirigée contre elle, donc pour justifier la caractère non fautif de la résiliation anticipative opérée par elle, a elle-même apporté dans le débat l'exception tiré du vice.

Les magistrats d'appel ayant, par la motivation ci-avant reproduite, répondu au moyen de défense avancé par la partie appelante, le reproche tiré par la demanderesse en cassation de la violation des principes du procès équitable, dont l'égalité des armes, ainsi que du principe du contradictoire au sens des dispositions visées aux moyens sous examen, ne se conçoit pas. Il s'en suit que les moyens sont à déclarer non fondés.

Quant au troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de **l'article 1648 du Code civil**, en ce que l'arrêt, « *pour débouter la partie F) de son appel, a retenu que la partie F) ne saurait invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation par l'allocation de la clause pénale dirigée contre elle par les consorts G)-Z), alors que l'article 1648 du Code civil, et plus précisément son alinéa 5*[5]*, permet à l'acheteur de se prévaloir des vices de la chose par voie d'exception*. »

L'article 1648 du Code civil cantonne l'action rédhibitoire prévue à l'article 1644 du Code civil dans des délais de forclusion stricts. Au-delà du délai d'action d'un an à compter de la dénonciation du vice par l'acheteur au vendeur, voire à compter de l'information de l'acheteur par le vendeur de la rupture des pourparlers, sinon de la clôture de l'instruction judiciaire

[3] motif pris que l'argumentation de la demanderesse sur reconvention ayant trait à un vice caché et non à une erreur sur les qualités substantielles ;
[4] motif pris en ce qu'elle a déjà résilié le compromis de vente le 21 septembre 2016 et ne saurait de ce fait exercer l'action rédhibitoire ;
[5] souligné par la soussignée ;

relative au vice, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose ni par voie d'action, ni par voie d'exception. Un tempérament est prévu à la phrase 2 de l'alinéa 5 de l'article 1648 du Code civil disposant que l'acheteur « *peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai opposer comme exception contre la demande en paiement, une demande en réduction du prix ou en dommages et intérêts* ». Ainsi, une fois le vice dénoncé, la possibilité d'opposer l'exception tirée du vice rédhibitoire contre une action en paiement n'est pas limitée dans le temps. En cas d'action en paiement du prix de vente initiée par le vendeur, l'acheteur peut, s'il n'a pas acquitté le prix et s'il a régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai, opposer une demande en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

La *ratio* de ce tempérament s'explique par le biais des travaux parlementaires n° 2217 relative à la loi du 15 mai 1987 modifiant et complétant certains articles du Code civil (dont l'article 1648 du Code civil) et complétant la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur, loi dont l'objectif est principalement de renforcer la protection de l'acheteur et d'apporter des restrictions à la force contraignante des contrats[6]:
« *(…) S'il paraît nécessaire de soumettre l'action principale en garantie à une prescription assez courte, par contre, il semble justifié de reconnaître à l'acheteur lorsqu'il se trouve actionné en paiement le droit d'opposer à cette demande ses prétentions à une diminution du prix pour des dommages-intérêts pour vices de la chose. Très souvent en effet, l'acheteur à qui est livrée une marchandise défectueuse entend la garder, mais, compte tenu de la diminution de la valeur résultant de la défectuosité, il entend ne pas payer le prix entier et en retient une partie en compensation des vices. La disposition de l'alinéa final a pour effet de contrer la spéculation du vendeur qui attend l'expiration du délai de l'action en garantie pour alors exiger le paiement de l'entièreté du prix, en excipant du fait que toute critique quant à la conformité de la chose vendue se trouve alors exclue*. »

Ainsi, l'on puise de la lettre même de l'article 1648 alinéa 5 du Code civil, ensemble les travaux parlementaires, que l'exception du vice rédhibitoire, susceptible d'être opposée par l'acheteur, ne peut l'être que dans le cadre d'une action en paiement du prix dirigée à son encontre par le vendeur, pour formuler, en conséquence, une demande en réduction du prix, voire en dommages et intérêts.

Or, tel n'est pas l'hypothèse en l'espèce, l'acheteur n'ayant pas été actionné en paiement du prix de vente, mais en règlement de la pénalité conventionnelle, ce suite à la décision de la

---

[6] cf. exposé des motifs p. 2534 et s. : « *Dans le système actuel, l'acheteur qui entend se prévaloir d'un vice de la chose vendue et mettre en cause la garantie du vendeur doit prendre les devants immédiatement et actionner le vendeur en justice. S'il tarde à introduire une action il peut se voir déclaré déchu du bénéfice de la garantie. Or, dans la pratique, l'acheteur qui a des réclamations à formuler en ce qui concerne la conformité de la marchandise ou des défectuosités, commence d'abord par discuter avec le vendeur, soit pour voir remédier é ces vices, soit pour obtenir une réduction du prix. Surtout dans les cas où le prix n'a pas encore été payé, l'acheteur commence par retenir tout ou partie du prix, en attendant la remise en état conforme de la chose livrée. Normalement, l'affaire ne vient en justice qu'à la suite d'une demande en paiement intentée par le vendeur à l'encontre de l'acheteur. Or, à ce moment très souvent le bref délai prévu par l'art. 1648 pour l'intentement de l'action sera considéré comme révolu et par conséquent l'acheteur sera non recevable dans son action pour vice rédhibitoire. Si l'on veut accorder à l'acheteur une protection efficace, il importe de mettre les textes en concordance avec les pratiques usuellement suivies. Ce qui importe en matière de vice rédhibitoire c'est que l'acheteur signale aussitôt qu'il les a découvert les vices allégués de la chose, afin de permettre une vérification contradictoire. L'action en justice constitue un des moyens pour aboutir à ce but, mais certainement pas le seul. Il suffira que l'acheteur dénonce le vice par voie extrajudiciaire au vendeur pour mettre celui-ci en mesure de le faire constater et de prendre les mesures qui s'imposent. »*

partie acquéreuse de procéder unilatéralement à la résiliation du compromis de vente, et de ne pas opter pour l'action rédhibitoire, voire estimatoire prévues à l'article 1644 et suivants du Code civil.

Le moyen sous examen, en ce qu'il repose sur une hypothèse qui n'est pas celle de l'espèce soumise au contrôle de Votre Cour, est dès lors inopérant, sinon à déclarer non fondé.

Quant au quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de **l'article 1147 du Code civil**, en ce que « *l'arrêt a condamné la partie F) à payer aux consorts G)-Z) des dommages et intérêts correspondant au montant de la clause pénale stipulée, sans analyser ni dire et retenir en quoi consisterait concrètement la faute commise par la partie F), et en faisant abstraction de l'analyse d'une éventuelle cause exonératoire dans le chef de la partie F), alors que l'article 1147 du Code civil subordonne l'allocation de dommages et intérêts à la démonstration et la preuve d'une inexécution fautive du débiteur et à l'existence d'un lien causal entre faute et le dommage, et l'absence de cause exonératoire dans le chef du débiteur*. »

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt dont pourvoi, les magistrats d'appel n'ayant pas tranché en application de la disposition visée au moyen, mais en application de l'article 1152 du Code civil. Le moyen manque dès lors en fait.

Quant au cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen est tiré de la violation, sinon de la fausse application de la loi, en l'espèce de **l'article 1152 du Code civil**, en ce que « *l'arrêt a condamné la partie F) à payer aux consorts G)-Z) le montant de la clause pénale, sans analyser ni dire et retenir en quoi consisterait concrètement la faute commise par la partie F), et en faisant abstraction de l'analyse d'une éventuelle cause exonératoire dans le chef de la partie F), alors que l'article 1152 du Code civil subordonne l'allocation du montant de la clause pénale à une inexécution fautive du débiteur et à l'existence d'un lien causal entre la faute et le dommage.»*

Le moyen, sous le couvert de la violation de la disposition y visée, ne tend qu'à remettre en discussion devant la Votre Cour les éléments factuels au dossier sur base desquels les juges du fond ont déduit qu'en l'occurrence l'indemnité conventionnelle réclamée n'est pas disproportionée par rapport au préjudice subi par les parties demanderesses[7].

Le pouvoir optionnel conféré par l'article 1152, alinéa 2, du Code civil au juge du fond et lui permettant de retenir le caractère excessif ou non de la clause pénale stipulée par les parties à leur contrat, relève de son pouvoir souverain d'appréciation, et, en tant que tel, échappe au contrôle de la Cour régulatrice. Le moyen est irrecevable à ce titre.

Conclusion :

[7] cf. la motivation des 1iers juges aux pages 14 et 15 du jugement du 7 décembre 2018, ainsi que la motivation des juges d'appel aux pages 6 et 7 de l'arrêt dont pourvoi ;

Le pourvoi est recevable, mais doit être rejeté.

Pour le Procureur Général d'Etat,
l'avocat général,

Monique SCHMITZ