

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

N° 92 / 2025
du 22.05.2025
Numéro CAS-2024-00149 du registre

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

Composition:

Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation, président,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demanderesse en cassation,

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

et

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE4.) dit PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

défendeurs en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, 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 procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour,

Vu le jugement attaqué numéro 2024TALCH14/00034 rendu le 27 mars 2024 sous le numéro TAL-2024-00329 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 3 octobre 2024 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) dit PERSONNE4.), déposé le 11 octobre 2024 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 2 décembre 2024 par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à PERSONNE1.), déposé le 3 décembre 2024 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Marie-Jeanne KAPPWEILER.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait, par jugement du 12 janvier 2023, constaté que la maison d'habitation vendue par les défendeurs en cassation sub 1) et 2) à la demanderesse en cassation était affectée de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil et avait déclaré non fondée la demande du défendeur en cassation sub 3), agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente avait été conclue, à être mis hors cause. Par jugement du 12 octobre 2023, il avait condamné les défendeurs en cassation sub 1) et 2) à payer un certain montant à la demanderesse en cassation à titre de restitution du prix de vente et les avait condamnés, ensemble avec le défendeur en cassation sub 3), in solidum, au paiement d'un certain montant à titre de frais de remise en état.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré l'appel des défendeurs en cassation non fondé pour autant qu'il visait le jugement du 12 janvier 2023. Par réformation du jugement du 12 octobre 2023, il a déclaré prescrite la demande dirigée à l'encontre des défendeurs en cassation sub 1) et 2) et non fondée la demande dirigée contre le défendeur en cassation sub 3).

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de l'article 1641 du Code civil sinon de l'article 1604 du Code civil pour défaut de base légale,

En ce que les Juges en appel retracent que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >>, pour déterminer que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite >>, sans qualifier le défaut affectant l'immeuble,

Alors qu'il aurait appartenu aux Juges d'appel d'identifier les éléments de faits justifiant l'application des articles 1641 et suivants du Code civil plutôt que des articles 1604 et suivants du Code civil de sorte que le jugement attaqué comporte des motifs de faits incomplets qui ne permettent pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la Loi. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir privé leur décision de base légale au regard de l'article 1641, sinon de l'article 1604 du Code civil en ce qu'ils auraient omis de « *qualifier le défaut affectant l'immeuble* » et « *d'identifier les éléments de fait justifiant l'application des articles 1641 et suivants du Code civil plutôt que des articles 1604 et suivants du Code civil* ».

Le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit.

Il résulte du jugement attaqué qu'en première instance, la demande à l'encontre des défendeurs en cassation sub 1) et 2) était basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du Code civil et que le juge de première instance avait retenu que la maison était affectée de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil.

En instance d'appel, les parties n'ont pas critiqué la qualification de vice caché retenue par le juge de première instance. Les défendeurs en cassation sub 1) et 2) ont invoqué la prescription de la demande basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil tandis que la demanderesse en cassation, s'opposant à la prescription de la demande, a conclu à la confirmation du jugement entrepris aux termes duquel elle s'était vu allouer des dommages et intérêts.

Il ne résulte pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait repris en instance d'appel tous les moyens développés en première instance et ait demandé aux juges d'appel de statuer sur les bases subsidiaires de la demande invoquées en première instance.

Faute d'avoir développé devant les juges d'appel des éléments de nature à faire constater l'existence d'un défaut autre qu'un vice caché, la demanderesse en cassation n'est pas fondée à leur reprocher d'avoir omis de procéder à une recherche que l'argumentation développée devant eux n'appelait pas.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution (anciennement article 89 de la Constitution) pour contradiction de motifs, sinon motif dubitatif valant absence de motifs,

En ce que le jugement retient d'une part que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite >> et d'autre part que : << il ne saurait être reproché à PERSONNE4.) de ne pas avoir informé PERSONNE1.) d'un désordre lié à la canalisation, dont l'envergure est inconnue, qui avait existé avant la vente et qui semblerait résolu à l'époque >>, donc sans que les éléments constitutifs du vice caché ne soient démontrés,

Alors qu'en se déterminant par des motifs contradictoires, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 109 de la Constitution. ».

Réponse de la Cour

En retenant, d'une part, concernant la demande dirigée contre les vendeurs sur base des articles 1641 et suivants du Code civil,

« En l'absence de pourparlers d'arrangement, le délai de prescription n'a pas fait l'objet d'une interruption.

Dans la mesure où le prétendu vice a été dénoncé en date du 28 septembre 2014, le délai d'un an a commencé à courir à ladite date pour s'expirer en date du 28 septembre 2015.

La citation ayant été introduite en date du 12 novembre 2015 est par conséquent à déclarer comme étant tardive.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite. »

et, d'autre part, concernant la demande dirigée contre l'agent immobilier,

« Même si à un moment donné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avaient des problèmes relatifs à un bouchage de la canalisation, dont PERSONNE4.), était au courant, toujours est-il que, selon les déclarations du témoin, lesdits problèmes ne sont plus apparus après les travaux de transformation et d'agrandissement de la maison, qui ont eu lieu entre le 10 juin 2010, date de l'autorisation pour effectuer ces travaux, et le 13 juin 2012, date de la vente de l'immeuble.

Il y a encore lieu de relever que les déclarations de PERSONNE5.) ne sont pas précises quant à la période exacte du désordre lié à la canalisation ni d'ailleurs quant à son envergure.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il ne saurait être reproché à PERSONNE4.) de ne pas avoir informé PERSONNE1.) d'un désordre lié à la canalisation, dont l'envergure est inconnue, qui avait existé bien avant la vente et qui semblerait résolu à l'époque.

Par ailleurs, il y a encore lieu de relever que le bouchage de la canalisation n'est de nouveau survenu qu'en mai 2013, soit un an après la vente de la maison.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par PERSONNE4.), en sa qualité d'agent immobilier, engageant la responsabilité délictuelle de ce dernier. »,

les juges d'appel ne se sont pas contredits.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de la Loi, in specie de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile,

En ce que les Juges en appel retracent que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >> pour déterminer que la demande était prescrite sans qualifier le défaut affectant l'immeuble,

Alors qu'il aurait appartenu aux Juges d'appel de donner la qualification exacte aux faits et actes litigieux. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile en ayant déclaré sa demande prescrite sans procéder à la qualification exacte du défaut affectant l'immeuble.

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après « *la loi du 18 février 1885* »), chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Le moyen ne précise pas en quoi les juges d'appel auraient donné une qualification inexacte aux faits leur soumis en analysant la demande sur base de l'article 1641 du Code civil ni quelle qualification du désordre allégué ils auraient dû retenir.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur les quatrième et cinquième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le quatrième, « *Tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution (anciennement article 89 de la Constitution) et 249 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusion, valant défaut de motifs,*

En ce que les Juges en appel retracent que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >>, pour déterminer que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état >>, sans aucune motivation quant à la qualification du désordre,

*Alors que << si l'arrêt a omis de se prononcer sur une exception ou sur un moyen de défense il est entaché d'un défaut total de motifs >> (J. Boré, *La cassation en matière civile*, éd. 1997 Dalloz, p.460, n°1916). »*

et

le cinquième, « *Tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution (anciennement article 89 de la Constitution) et 249 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusion, valant défaut de motifs,*

En ce que les Juges en appel retracent que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants,

sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >>, pour déterminer que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état >>, sans aucune motivation quant aux demandes subsidiaires du demandeur en cassation,

Alors que << si l'arrêt a omis de se prononcer sur une exception ou sur un moyen de défense il est entaché d'un défaut total de motifs >> (J. Boré, La cassation en matière civile, éd. 1997 Dalloz, p.460, n°1916). ».

Réponse de la Cour

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 18 février 1885, chaque moyen doit, sous peine d'irrecevabilité, préciser le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence originaire de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

La demanderesse en cassation n'indique pas les conclusions qu'elle aurait présentées en instance d'appel et auxquelles les juges d'appel auraient manqué de répondre.

Il s'ensuit que les moyens sont irrecevables.

Sur le sixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de l'article 4 du Code civil pour violation de la Loi,

En ce que les Juges en appel relèvent que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >>, pour déterminer que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant

de 14.700 euros à titre de frais de remise en état >> sans analyser les demandes subsidiaires du demandeur en cassation,

Alors que le défaut de trancher une partie du litige vaut violation de la Loi. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 4 du Code civil en n'ayant pas analysé ses demandes subsidiaires telles qu'elles figuraient dans la citation introductive d'instance, refusant ainsi de trancher une partie du litige.

L'article 4 du Code civil est relatif au déni de justice.

Le grief invoqué est étranger à la disposition visée au moyen.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur les septième et huitième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le septième, « *Tiré de la violation de l'article 1604 du Code civil pour défaut de base légale,*

En ce que le jugement attaqué retient que : << la demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil >> mais que : << au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état >>,

Alors qu'il aurait appartenu aux Juges d'appel d'identifier les éléments de faits justifiant la prescription sur base des articles 1604 et suivants du Code civil de sorte que le jugement attaqué comporte des motifs de faits incomplets qui ne permettent pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la Loi. »

et

le huitième, « *Tiré de la violation de la Loi, in specie de l'article 1604 du Code civil,*

En ce que les Juges d'appels se sont bornés à déclarer la demande prescrite,

Alors que le délai d'un an n'est pas applicable aux défauts de conformité de la chose vendue. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir privé leur décision de base légale au regard de l'article 1604 du Code civil en ce qu'ils auraient omis « *d'identifier les éléments de fait justifiant la prescription sur base des articles 1604 et suivants du Code civil* », dès lors que la prescription prévue à l'article 1648 du Code civil ne s'applique pas à une demande basée sur l'article 1604 du Code civil (septième moyen) et d'avoir violé l'article 1604 du Code civil en ayant déclaré la demande prescrite (huitième moyen).

Il résulte du jugement attaqué qu'en première instance, la demande à l'encontre des défendeurs en cassation sub 1) et 2) était basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du Code civil et qu'en instance d'appel, les défendeurs en cassation sub 1) et 2) ont invoqué la prescription de la demande basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil, tandis que la demanderesse en cassation a conclu à la confirmation du jugement entrepris en s'opposant à la prescription de la demande. Il ne résulte pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait repris en instance d'appel tous les moyens développés en première instance et ait demandé aux juges d'appel de statuer sur les bases subsidiaires de la demande invoquées en première instance, de sorte que les juges d'appel n'avaient pas à statuer sur celles-ci.

Les moyens sont dès lors nouveaux et, en ce qu'ils comporteraient un examen des circonstances de fait, mélangés de fait et de droit.

Il s'ensuit que les moyens sont irrecevables.

Sur le neuvième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de la Loi, in specie de l'article 1648 du Code civil,

En ce que les Juges d'appel ont prétendu que : << il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a clairement dénoncé à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le prétendu vice caché lié à la canalisation au plus tard en date du 28 septembre 2014. Elle les invite en même temps de prendre en charge le montant de 5.200 euros à titre de frais de remise en état.

Ni PERSONNE2.) ni PERSONNE3.) n'ont réagi audit message >> étant donné que Monsieur PERSONNE3.) a répondu en ces termes le 28 septembre 2014 : << PERSONNE1.) ech kucken dat alles no an waert mech di naechst woch mellen Merci >> et que les défendeurs en cassation n'ont pas soulevé le moyen de la forclusion devant le premier Juge,

Alors que l'article 1648 du Code civil prévoit que : << Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. (...) 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 >>. ».

Réponse de la Cour

Sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges d'appel, des éléments de fait les ayant amenés à retenir l'absence de pourparlers entre parties susceptibles d'interrompre le délai de déchéance, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le dixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de la Loi par dénaturation d'un écrit clair, in specie de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,

En ce que le jugement attaqué énonce que : << il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a clairement dénoncé à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le prétendu vice caché lié à la canalisation au plus tard en date du 28 septembre 2014. Elle les invite en même temps de prendre en charge le montant de 5.200 euros à titre de frais de remise en état.

Ni PERSONNE2.) ni PERSONNE3.) n'ont réagi audit message >> étant donné que Monsieur PERSONNE3.) a répondu en ces termes le 28 septembre 2014 : << PERSONNE1.) ech kucken dat alles no an waert mech di naechst woch mellen Merci >> et que les défendeurs en cassation n'ont pas soulevé le moyen de la forclusion devant le premier Juge,

Alors qu'en vertu de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile, le juge << ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat >>. ».

Réponse de la Cour

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

Le moyen de cassation articule, d'une part, la dénaturation d'un « *écrit clair* » consistant dans le message repris au moyen et, d'autre part, la violation de l'article 61, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le onzième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de la violation de la Loi par dénaturation d'un écrit clair, in specie de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,

En ce que la décision a quo retient que : << selon les déclarations du témoin, lesdits problèmes ne sont plus apparus après les travaux de transformation et d'agrandissement de la maison, qui ont eu lieu entre le 10 juin 2010, date de l'autorisation pour effectuer ces travaux, et le 13 juin 2012, date de la vente de l'immeuble >>,

Alors que le témoin a déclaré avoir déménagé en 2011. ».

Réponse de la Cour

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

Le moyen de cassation articule, d'une part, la dénaturation d'un « *écrit clair* » consistant dans les déclarations d'un témoin et, d'autre part, la violation de l'article 61, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit 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 d'allouer à chacun d'entre eux une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à chacun des défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO en présence du procureur général d'Etat adjoint Simone FLAMMANG et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général
dans l'affaire de cassation
PERSONNE1.)
contre
PERSONNE2.)
PERSONNE3.)
et PERSONNE4.)

(CAS-2024-00149)

Le pourvoi en cassation, introduit par PERSONNE1.) par un mémoire en cassation signifié le 3 octobre 2024 aux défendeurs en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 11 octobre 2024, est dirigé contre un jugement n°2024TALCH14/00034 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, en date du 27 mars 2024 (n° TAL-2024-00329 du rôle). Ce jugement a été signifié à la demanderesse en cassation en date du 16 août 2024.

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

Les défendeurs en cassation ont signifié un mémoire en réponse le 2 décembre 2024 et ils l'ont déposé au greffe de la Cour le 3 décembre 2024.

Ayant été signifié et déposé au greffe de la Cour dans le délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Sur les faits et antécédents :

Par acte notarié du 22 août 2012, la demanderesse en cassation a acquis des défendeurs en cassation PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une maison d'habitation. La vente a été conclue par l'intermédiaire de PERSONNE4.), agent immobilier, qui est le frère de PERSONNE2.) et qui, au moment de la vente, résidait dans la même localité que les vendeurs.

Par exploit d'huissier du 12 novembre 2015, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 8.775,48 euros, outre les intérêts, suite à des débordements des égouts.

La demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil.

La demande à l'encontre de PERSONNE4.) a été basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Par jugement n° 1247/16 du 16 mars 2016, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise. L'affaire a été refixée pour continuation des débats et le surplus a été réservé.

Par jugement n° 1992/19 du 12 juin 2019, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a procédé au remplacement de l'expert nommé par jugement susvisé du 16 mars 2016.

Le rapport d'expertise a été établi en date du 9 juillet 2020.

Lors de la continuation des débats à l'audience du 12 janvier 2022, PERSONNE1.) a demandé à voir entériner les montants retenus par l'expert et partant de condamner PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 24.700 euros [= 10.000 (restitution d'une partie du prix de vente) + 14.700 (frais de remise en état)]. Elle a encore réclamé le remboursement des frais d'expertise d'un montant de 9.485,68 euros.

Par jugement n° 374/22 du 2 février 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, s'est déclaré compétent *ratione valoris*. L'affaire a été refixée pour continuation des débats afin de permettre aux parties d'instruire leur dossier et le surplus a été réservé.

Par jugement n° 105/23 du 12 janvier 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a constaté que la maison d'habitation vendue par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à PERSONNE1.) était, au moment de la vente, affectée de vices cachés au sens de l'article 1641 du code civil.

La demande de PERSONNE4.) tendant à sa mise hors cause a été déclarée non fondée.

Avant tout autre progrès en cause, il a été fait droit à l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) par voie d'audition de témoin.

L'affaire a été refixée pour continuation des débats et le surplus a été réservé.

L'enquête a eu lieu en date du 15 février 2023.

Lors de la continuation des débats à l'audience publique du 19 avril 2023, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réclamé le remboursement des frais d'avocat à hauteur du montant de 3.000 euros.

Par jugement n° 2581/23 du 12 octobre 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente, outre les intérêts.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont encore été condamnés, ensemble avec PERSONNE4.), tenus *in solidum*, à payer à PERSONNE1.) le montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état, outre les intérêts.

Les demandes de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement des frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure ont été déclarées non fondées.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont été condamnés *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.

De ces jugements des 12 janvier et 12 octobre 2023, PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont relevé appel par acte d'huissier du 3 janvier 2024.

En date du 27 mars 2024, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rendu un jugement dont le dispositif se lit comme suit :

« reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé pour autant qu'il vise le jugement n° 105/23 du 12 janvier 2023 et partiellement fondé pour autant qu'il vise le jugement n° 2581/23 du 12 octobre 2023,

partant, par réformation du jugement entrepris du 12 octobre 2023 :

déclare prescrite la demande de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

partant, décharge PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente, outre les intérêts, ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état, outre les intérêts,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE4.),

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de la première instance, y compris les frais d'expertise,

confirme le jugement entrepris du 12 janvier 2023 et le jugement entrepris du 12 octobre 2023 pour le surplus,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement des frais d'avocat pour l'instance d'appel,

partant, en déboute,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, à concurrence du montant de 250 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 250 euros,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel. »

Ce jugement fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier, le septième et le huitième moyens de cassation réunis:

Le premier moyen est tiré de la violation de l'article 1641 du Code civil sinon de l'article 1604 du Code civil pour défaut de base légale,

en ce que le juges en appel retracent que « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil », pour déterminer que « [A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite », sans qualifier le défaut affectant l'immeuble,

alors qu'il aurait appartenu aux juges d'appel d'identifier les éléments de fait justifiant l'application des articles 1641 et suivants du Code civil plutôt que des articles 1604 et suivants du Code civil, de sorte que le jugement attaqué comporte des motifs de fait incomplets qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la Loi.

Le septième moyen est tiré de la violation de l'article 1604 du Code civil pour défaut de base légale,

en ce que le jugement attaqué retient que « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil », mais que « [A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de

PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état »,

alors qu'il aurait appartenu aux Juges d'appel d'identifier les éléments de fait justifiant la prescription sur base des articles 1604 et suivants du Code civil de sorte que le attaqué comporte des motifs de fait incomplets qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la Loi.

Le huitième moyen est tiré de la violation de la Loi, in specie de l'article 1604 du Code civil,

en ce que les Juges d'appel se sont bornés à déclarer la demande prescrite,

alors que le délai d'un an n'est pas applicable aux défauts de conformité de la chose vendue.

Ces trois moyens procèdent d'une lecture erronée de la décision entreprise.

Dans la rubrique « *faits et rétroactes* », les juges d'appel ont énuméré tous les antécédents procéduraux, de la citation introductive d'instance jusqu'à l'acte d'appel. Ils ont ainsi cité l'exploit d'huissier du 12 novembre 2015, par lequel la demanderesse en cassation a cité les défendeurs en cassation à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg. Et c'est dans ce contexte qu'ils indiquent que « *[L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil* ».

Le moyen repose sur la fausse prémisse qu'en instance d'appel, les mêmes dispositions légales auraient été invoquées à l'appui des prétentions de la demanderesse en cassation. Or, tel n'est pas le cas.

Le jugement attaqué a résumé les conclusions de l'intimée comme suit :

« PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle soutient que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient forclos à invoquer la prescription de sa demande basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, au motif que la prescription n'aurait pas été invoquée en première instance, mais pour la première fois en instance d'appel. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient partant violé le principe de concentration des moyens.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que les parties litigantes auraient été en pourparlers d'arrangement qui auraient interrompu la prescription. La rupture de ces pourparlers, par le biais du courrier du 18 décembre 2014 de la part du mandataire de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), aurait fait courir un nouveau délai d'un an. »

Le jugement de première instance du 12 janvier 2023 avait retenu que la maison d'habitation vendue était, au moment de la vente, affectée de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil. Le jugement subséquent du 12 octobre 2023 a condamné les vendeurs à payer une certaine somme à titre de restitution d'une partie du prix de vente et à titre de frais de remise en état sur la base de cette même disposition légale. Les juges de première instance ne se sont dès lors pas prononcés sur les bases subsidiaires invoquées à l'appui de la demande.

Il en découle qu'en se contentant de demander la confirmation pure et simple du jugement entrepris, la demanderesse en cassation a omis de reprendre en instance d'appel ses moyens de première instance.

J. et L. Boré, dans « *La cassation en matière civile* » mettent en garde les intimés par rapport à la solution de facilité que représentent les banales conclusions de confirmation :

« [...] des moyens ou des faits nouveaux ont pu être invoqués devant la cour d'appel par la partie adverse, qui n'auront pas été discutés ou réfutés par le jugement entrepris ; il se peut encore que le jugement, dont la confirmation est demandée, contienne des erreurs ou n'ait retenu que certains des faits ou des moyens invoqués en première instance par la partie gagnante. Dans ce cas, l'intimé qui aura conclu banalement à la confirmation du jugement se sera approprié ces erreurs et la partie qui conclut à la confirmation doit reprendre expressément les moyens de première instance que le jugement n'a pas retenus et qu'elle désire maintenir en appel. »¹

Etant donné que l'intimée n'a pas expressément repris en instance d'appel les bases subsidiaires invoquées en première instance, et sur lesquelles les premiers juges n'ont pas fondé leur décision, les juges d'appel ne devaient pas statuer sur ces bases subsidiaires, et notamment sur les articles 1604 et suivants du Code civil.

Le premier, le septième et le huitième moyen sont irrecevables en ce qu'ils sont tirés de la violation de l'article 1604 du Code civil.

Subsidiairement en ce qui concerne le premier moyen :

Les juges d'appel ont tout d'abord cité l'article 1648 du Code civil :

« Aux termes de l'article 1648 du code civil, 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 précitée, 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. 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. »

¹ J. et L. Boré *La cassation en matière civile*, 6^e éd. 2023/2024, n° 82.62, page 495

Les juges d'appel ont ensuite constaté que l'intimée a dénoncé aux appelants « *le prétendu vice caché lié à la canalisation au plus tard en date du 28 septembre 2014* » et que les appelants « *contestent tout vice caché lié à la canalisation* ».

Finalement ils ont conclu que :

« Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite. »

Il ressort ainsi clairement de la décision attaquée que les juges d'appel ont considéré que l'intimée invoquait un vice caché et qu'ils ont statué sur la base des articles 1641 et suivants du Code civil.

Le premier moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen est tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution pour contradiction de motifs, sinon motif dubitatif valant absence de motifs,

En ce que le jugement retient d'une part que : « *[A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite* » et d'autre part que « *[...] il ne saurait être reproché à PERSONNE4.) de ne pas avoir informé PERSONNE1.) d'un désordre lié à la canalisation, dont l'envergure est inconnue, qui avait existé bien avant la vente et qui semblerait résolu à l'époque* », donc sans que les éléments constitutifs du vice caché ne soient démontrés,

alors qu'en se déterminant par des motifs contradictoires, la [Cour d'appel] a méconnu les exigences de l'article 109 de la Constitution.

« Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont des motifs de fait. La contradiction entre motifs de droit ou entre un motif de droit et un motif de fait, ne relève pas du grief de contradiction de motifs. »²

En l'espèce, la contradiction invoquée constitue une contradiction entre motifs de droit et ne relève partant pas du grief de la contradiction de motifs.

Le moyen est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,

² Cass. 17.10.2024, n°CAS-2023-00188 du registre

en ce que les juges d'appel retracent que « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil » pour déterminer que la demande était prescrite sans qualifier le défaut affectant l'immeuble,

alors qu'il aurait appartenu aux Juges d'appel de donner la qualification exacte aux faits et actes litigieux.

Pour les motifs exposés dans le cadre du premier moyen, les juges d'appel n'avaient pas à statuer sur les bases subsidiaires invoquées en première instance et qui n'ont pas été réitérées en instance d'appel. Aussi ressort-il clairement de la décision attaquée que les juges d'appel ont considéré que l'intimée invoquait un vice caché et qu'ils ont statué sur la base des articles 1641 et suivants du Code civil.

Le moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusion valant défaut de motifs,

en ce que les Juges en appel retracent que : « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil », pour déterminer que : « [A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état », sans aucune motivation quant à la qualification du désordre,

alors que « si l'arrêt a omis de se prononcer sur une exception ou sur un moyen de défense il est entaché d'un défaut total de motifs » (J. Boré, La cassation en matière civile, éd. 1997 Dalloz, p.460, n° 1916).

Le moyen n'indique pas quelle conclusion présentée par l'intimée en instance d'appel est visée par le moyen. Il ne répond dès lors pas aux exigences de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, qui exige que, sous peine d'irrecevabilité, chaque moyen ou chaque branche doit préciser

- le cas d'ouverture invoqué;
- la partie critiquée de la décision;
- ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Le moyen est irrecevable.

Dans la discussion du moyen, la demanderesse en cassation reproche à la décision dont pourvoi d'avoir seulement analysé la question de la prescription, qui ne concerne que le vice caché et non le défaut de conformité. Elle estime que les juges d'appel auraient dû se prononcer sur l'envergure du désordre constaté, car celle-ci déterminerait la qualification juridique du désordre et partant le régime juridique applicable.

Tel qu'exposé dans le cadre du premier moyen, il ressort clairement de la décision attaquée que les juges d'appel ont considéré que l'intimée invoquait un vice caché et qu'ils ont statué sur la base des articles 1641 et suivants du Code civil. Ils n'avaient d'ailleurs pas à statuer sur les bases subsidiaires invoquées en première instance et qui n'ont pas été réitérées en instance d'appel

Le moyen n'est pas fondé.

Sur le cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusion valant défaut de motifs,

en ce que les Juges en appel retracent que : « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil », pour déterminer que : « [A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état », sans aucune motivation quant à la qualification du désordre,

alors que « si l'arrêt a omis de se prononcer sur une exception ou sur un moyen de défense il est entaché d'un défaut total de motifs » (J. Boré, La cassation en matière civile, éd. 1997 Dalloz, p.460, n° 1916).

Le moyen n'indique pas quelle conclusion présentée par l'intimée en instance d'appel est visée par le moyen. Il ne répond dès lors pas aux exigences de l'article 10 de la loi précitée du 18 février 1885 et il est à déclarer irrecevable.

Subsidiairement :

Pour les motifs plus amplement exposés dans le cadre du premier moyen, le cinquième moyen n'est pas fondé.

Sur le sixième moyen de cassation :

Le sixième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 4 du Code civil pour violation de la loi,

en ce que les Juges en appel retracent que : « [L]a demande à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) a été basée sur les articles 1641 et suivants, sinon sur les articles 1604 et suivants, sinon sur l'article 1134 du code civil », pour déterminer que : « [A]u vu de tous les développements qui précèdent, il y a par conséquent lieu de conclure que l'action de PERSONNE1.) basée sur les articles 1641 et suivants du code civil, engagée par citation du 12 novembre 2015, est prescrite.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de décharger PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur condamnation au paiement du montant de 10.000 euros à titre de restitution d'une partie du prix de vente ainsi que du montant de 14.700 euros à titre de frais de remise en état », sans analyser les demandes subsidiaires du demandeur en cassation,

alors que le défaut de trancher une partie du litige vaut violation de la loi.

Principalement :

Le moyen fait grief au jugement entrepris d'avoir omis de statuer sur les demandes subsidiaires, alors que l'article 4 du Code civil a trait au déni de justice, et donc au refus de trancher le litige.

Le grief invoqué est étranger à la disposition légale invoquée.

Le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

A supposer que le moyen soit à comprendre en ce sens qu'il reproche au jugement attaqué d'avoir omis de trancher une partie du litige, il y a lieu de retenir que ce grief ne donne pas ouverture à cassation, mais, aux termes de l'article 617, point 5°, du même code, à requête civile³.

Le moyen est irrecevable.

Encore plus subsidiairement :

Tel qu'exposé dans le cadre du premier moyen, les juges d'appel n'avaient pas à statuer sur les bases subsidiaires invoquées en première instance et qui n'ont pas été réitérées en instance d'appel

Le moyen n'est pas fondé.

³ p.ex. : Cass. n° 76 / 2019 du 02.05.2019, n° CAS-2018-00030 du registre, 3e moyen ; Cass. n°77 / 2020 du 04.06.2020, n°CAS-2019-00063 du registre, 3e moyen

Sur le neuvième moyen de cassation:

Le neuvième moyen est tiré de la violation de l'article 1648 du Code civil,

en ce que les Juges d'appel ont prétendu que : « [...] il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a clairement dénoncé à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le prétendu vice caché lié à la canalisation au plus tard en date du 28 septembre 2014. Elle les invite en même temps de prendre à charge le montant de 5.200 euros à titre de frais de remise en état.

Ni PERSONNE2.) ni PERSONNE3.) n'ont réagi audit message», étant donné que Monsieur PERSONNE3.) a répondu en ces termes le 28 septembre 2014 : « Moien PERSONNE1.) ech kucken dat alles no an waert mech di naechst Woch mellen Merci » et que les défendeurs en cassation n'ont pas soulevé le moyen de forclusion devant le premier Juge,

alors que l'article 1648 [dans ses paragraphes 3 et 4] du Code civil prévoit que : «Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. [...]

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. »

La demanderesse en cassation reproche au jugement attaqué de ne pas avoir retenu que des pourparlers auraient eu lieu, entraînant l'interruption du délai de déchéance. Ces pourparlers auraient pris fin le 18 décembre 2014, date d'envoi d'une télécopie émanant du mandataire des défendeurs en cassation. La citation signifiée en date du 15 novembre 2015 serait partant intervenue dans l'année suivant la rupture des pourparlers. En déclarant la demande prescrite, le jugement entrepris aurait violé l'article 1648 du Code civil.

Sous le couvert de la violation de la disposition visée, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments de preuve leur soumis concernant l'existence de pourparlers au sens de l'article 1648 du Code civil.

Le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le dixième moyen de cassation :

Le dixième moyen de cassation est tiré de la violation de la Loi par dénaturation d'un écrit clair, in specie de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,

en ce que le jugement attaqué énonce que : « [...] il résulte des pièces versées en cause que PERSONNE1.) a clairement dénoncé à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) le prétendu vice caché lié à la canalisation au plus tard en date du 28 septembre 2014. Elle les invite en même temps de prendre à charge le montant de 5.200 euros à titre de frais de remise en état.

Ni PERSONNE2.) ni PERSONNE3.) n'ont réagi audit message», étant donné que Monsieur PERSONNE3.) a répondu en ces termes le 28 septembre 2014 : « Moien PERSONNE1.) ech

kucken dat alles no an waert mech di naechst Woch mellen Merci » et que les défendeurs en cassation n'ont pas soulevé le moyen de forclusion devant le premier Juge,

alors qu'en vertu de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile, le juge « *ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont ils ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat* ».

Le moyen est libellé de manière incompréhensible et ne répond pas aux exigences de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, qui exige que, sous peine d'irrecevabilité, chaque moyen ou chaque branche doit préciser

- le cas d'ouverture invoqué;
- la partie critiquée de la décision;
- ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

La demanderesse en cassation semble déduire de la circonstance que les défendeurs en cassation n'ont pas soulevé en première instance le moyen de forclusion qu'ils ont soulevé en instance d'appel, que les parties auraient entendu limiter le débat à une certaine qualification ou à certains points de droit. Or, vu l'absence d'accord exprès des parties destiné à limiter le débat, le moyen manque en fait.

La discussion du moyen ne le rend pas plus compréhensible dans la mesure où il y est fait état d'un aveu judiciaire dont les juges d'appel n'auraient pas tiré toutes les conséquences. A supposer qu'il s'agisse là du grief invoqué, la disposition visée est étrangère au grief invoqué.

Le moyen est irrecevable, sinon manque en fait.

Sur le onzième moyen de cassation :

Le onzième moyen de cassation est tiré de la violation de la Loi par dénaturation d'un écrit clair, in specie de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile,

en ce que la décision a quo retient que : « [...] *selon les déclarations du témoin, lesdits problèmes ne sont plus apparus après les travaux de transformation et d'agrandissement de la maison, qui ont eu lieu entre le 10 juin 2010, date de l'autorisation pour effectuer ces travaux, et le 13 juin 2012, date de la vente de l'immeuble*»,

alors que le témoin a déclaré avoir déménagé en 2011.

Le libellé du moyen reproche au jugement attaqué une dénaturation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile sans aucune autre explication. La discussion du moyen fait état d'une dénaturation d'un témoignage et reproche l'absence de prise en compte de l'expertise judiciaire.

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

Le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

A supposer que le moyen ne mette en œuvre qu'un seul cas d'ouverture, il ne répond pas aux exigences de l'article 10 de la loi précitée du 18 février 1885 en ce qu'il n'expose pas en quoi consisterait la dénaturation de la disposition visée au moyen.

Le moyen est encore irrecevable.

Plus subsidiairement :

Sous le couvert de la disposition visée, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments de preuve leur soumis.

Le moyen ne saurait être accueilli.

Conclusion

Le pourvoi est recevable mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,
Le procureur général d'Etat adjoint

Marie-Jeanne Kappweiler