N° 158 / 2020
du 26.11.2020.
Numéro CAS-2019-00149 du registre.

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

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,
Stéphane PISANI, conseiller à la Cour d'appel,
Isabelle JUNG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, demeurant à (..),

demandeur en cassation,

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

et:

Y, veuve K)**,** demeurant à (…),

défenderesse en cassation,

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

Vu l'arrêt attaqué, numéro 35/19, rendu le 27 février 2019 sous le numéro 44513 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 19 septembre 2019 par X à Y, déposé le 25 septembre 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 novembre 2019 par Y à X, déposé le 19 novembre 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions du premier avocat général Marc HARPES ;

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée la demande de X dirigée contre Y en allocation de dommages et intérêts du chef de vices et malfaçons affectant l'immeuble qu'il avait acquis des époux feu K) et Y. La Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de le loi, in spe de la violation de l'article 64 du NCPC

L'article 64 du NCPC dispose << que les parties doivent faire connaître mutuellement, en temps utile, les moyens de faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, en que chacune soit à-même d'organiser sa défense. >>

La Cour d'Appel a violé cet article en écartant les conclusions notifiées le 02 juillet 2018 par Monsieur X (Farde III, pièce 9).

Pour décider ainsi, la Cour d'Appel a retenu que << en notifiant ses conclusions le 02 juillet 2018, le jour de l'audience de la mise en état, à laquelle la clôture de l'instruction avait été fixée en réponse à des conclusions adverses notifiées le 04 juin 2018, soit un mois plus tôt, et après avoir conclu de manière exhaustive à deux reprises auparavant, l'appelant a mis l'intimé dans l'impossibilité de prendre position par rapport à ses conclusions, et ainsi porté atteinte aux droits de la défense de celui-ci. >>

La Cour d'Appel a encore décidé qu'afin de préserver le principe du contradictoire, il y avait dès lors lieu d'écarter les conclusions litigieuses du débat.

En décidant ainsi, sans que le principe du contradictoire avait été effectivement violé, la Cour d'Appel a méconnu les dispositions de l'article 64 du NCPC, alors que :

1. Aucune injonction de conclure n'avait été délivrée au litismandataire de Monsieur X pour l'audience du 02 juillet 2018.

Une injonction de conclure avait certes été délivrée à un stade antérieur, à savoir en date du 19 avril 2018, pour le 15 mai 2018 (farde III, pièce 8).

Le problème qui se posait dans le cadre du litige au fond était qu'en l'absence d'expertise contradictoire à laquelle la partie adverse s'est toujours opposé, Monsieur X devait justifier du coût de remise en état des vices par l'obtention de devis de divers corps de métiers. Or les corps de métiers tardaient de délivrer des devis pour les différents travaux de remise en état, ce qui retardait le dépôt de conclusions, contenant un état final du préjudice.

Suite à l'injonction de conclure du 19 avril 2018, le litismandataire de Monsieur X a conclu pour le 04 mai 2018, donc dans le délai.

Aucune nouvelle injonction ne fut délivrée par la suite.

2. L'affaire était certes fixée à l'audience du 2 juillet 2018 pour clôture, mais que la clôture de l'instruction n'avait nullement encore été prononcée, et il n'y avait aucune nécessité de la prononcer à cette date.

3. La partie intimée aurait eu la possibilité de demander un délai pour répondre aux dernières conclusions de Monsieur X (qui explicitaient surtout l'étendue du préjudice)

La Cour d'Appel, écartant néanmoins les conclusions du 2 juillet 2018 des débats, a méconnu les dispositions de l'article 64 qui ne prévoit nullement que des conclusions déposées avant la clôture de l'instruction et à un moment où il était encore parfaitement possible à la partie adverse d'organiser sa défense (en demandant un délai supplémentaire) si elle estimait nécessaire de prendre position par rapport à ces conclusions.

L'arrêt doit donc être cassé sur cette base. ».

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 du fond, du respect du temps utile endéans lequel les parties doivent se faire connaître mutuellement les moyens de fait et de droit et les éléments de preuve produits à l'appui de leurs prétentions, nécessaire à chacune d'elles pour organiser sa défense, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de la loi, en l'espèce violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure Civile

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

Et

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

L'arrêt attaqué a violé ces dispositions légales en ce que la Cour d'Appel a déclaré l'appel non fondé, et a confirmé le premier jugement et a, pour ce faire, retenu à la page 6 de son arrêt, ce qui suit :

<< Concernant la condition de l'antériorité des vices à la vente, la Cour relève que les dégâts d'eau sont apparus dans l'appartement de l'appelant au début de l'année 2012, X ayant dénoncé les problèmes aux vendeurs suivant courrier du 08 mai 2012 et l'expert D) ayant précisé à la page 3 de son rapport que des infiltrations d'eau se sont produites par le toit vers la dalle en béton depuis 2012. Le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente. Par ailleurs, s'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'année 2009 à laquelle Monsieur X a assisté, que des travaux de réfection de la toiture et de la façade devaient être réalisés, ceux-ci ayant porté sur une liste de travaux futurs, il n'est pas mentionné que ces travaux étaient urgents en raison de la présence d'infiltrations. Le procès-verbal de l'assemblée de 2010 n'a fait aucune mention des prédits travaux, et en 2011, ils ne figurent à nouveau sur une liste de travaux futurs, ledit procès-verbal mentionnant des dégâts d'eau dans deux appartements autres que celui du requérant. Quant aux assemblées antérieures à la vente, auxquelles l'acquéreur n'a pas assisté, la partie intimée n'établit pas en avoir remis les procès-verbaux correspondants à l'appelant, voir l'avoir informé de leurs contenus, et s'il a été question dans lesdits procès-verbaux de travaux de réfection de la façade et de la toiture, aucune malfaçon n'est invoquée en rapport avec les prédits travaux. >>

La Cour d'appel en déduit à la page 7 : << Il suit des développements qui précèdent que l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du Code Civil ne sont pas remplies. >>

Or, il s'avère que ce qui paraît à première vue comme un raisonnement logique à savoir une constatation de divers éléments de fait et une conclusion qui en est tiré - absence d'établissement de la condition d'antériorité - ne se tient en réalité pas.

La Cour énumère ainsi un ensemble d'éléments, de manière disparate, à savoir :

- l'apparition et dénonciation de dégâts des eaux dans l'appartement de Monsieur X en 2012

- Le fait que l'expert D) précise que des infiltrations d'eau se sont produites par le toit vers la dalle en béton depuis 2012.

- Le fait que les vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente.

- les mentions ou absences de mentions de travaux ou d'infiltrations dans procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires depuis 2009 à 2011

- le fait que le vendeur n'a pas établi avoir remis les procès-verbaux antérieurs à la vente et que l'on ne sait pas si ces procès-verbaux mentionnent des travaux

et justifie ainsi que la preuve de la condition d'antériorité du vice à la vente ne serait pas établie.

Ces éléments sont aussi les seuls avancés par la Cour pour conclure à l'absence de preuve de d'antériorité du vice à la vente.

Or, les articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau Code de Procédure Civile auraient obligé la Cour, pour respecter son devoir, à motiver sa décision d'analyser concrètement par rapport à chacun des problèmes invoqués par Monsieur X et aux causes avancés pour ces problèmes par les experts, si les vices sont ou non antérieurs à la vente, la motivation de l'arrêt fait défaut.

Certes les juges du fond apprécient souverainement si le vice préexistait à la vente mais ils doivent relever les circonstances établissant cette antériorité (civ. 1ère, 12 janv. 1977, Bull. civ. 1977,1, n°28 ; jurisclasseur civ., art. 1641 à 1649 : fasc. 30, n°106).

La Cour de cassation doit contrôler que les juges du fond ne se fondent pas sur des motifs dubitatifs ou sur des faits, postérieurs à la vente, qui ne révéleraient pas avec certitude l'existence d'un vice originaire (Cass. Com. 30 nov. 1983, n°82-13.322 ; ibid).

L'article 89 de la Constitution et l'article 249, alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civil disposent que les jugements doivent être motivés.

Lesdits articles font obligation aux jugements d'être motivés sous peine de nullité.

La justification de l'obligation de motiver est évidente alors que << l'obligation de motiver les jugements est pour le justiciable la plus précieuse des garanties, elle le protège contre l'arbitraire, lui fournit la preuve que sa demande et ses moyens ont été sérieusement examinés et en même temps elle met obstacle à ce que le juge puisse soustraire sa décision au contrôle de la Cour de Cassation >>

(Jurisclasseur Procédure Fascicule 208 n°3, citation du conseiller Faye 1903, pièce 25a).

Pour satisfaire à cette obligation, il ne suffit pas que le jugement comporte pour chaque chef de dispositif des motifs qui lui sont propres, il faut aussi que les motifs énoncés puissent être considérés comme justifiant la décision.

Pour justifier la décision, la motivation doit notamment être précise.

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

L'exigence d'une motivation précise a pour conséquence de refuser le caractère d'une motivation véritable à l'énoncé d'une simple affirmation ou à des motifs d'ordre général.

En effet en se fondant sur une simple affirmation, les Juges de la Cour d'Appel ne permettent pas de vérifier sur quels éléments de fait ils se sont basés pour en tirer cette conclusion.

Le principe de motivation doit être strictement respecté alors que ce principe est celui selon lequel les juges doivent s'expliquer sur les documents de la cause et notamment préciser les éléments de preuve dont ils ont fait usage pour déduire l'existence du fait contesté (Cassation française 2ème civile 14.02.1974, Bulletin civil II, n°63, Cassation civile 1ère,15.12.1976, Bulletin civile V, n°459).

En l'espèce, les juges du fond se fondent sur un ensemble d'éléments sans véritable lien entre eux qui ne contiennent, à la lecture attentive, aucun raisonnement cohérent qui justifierait le rejet la demande. Aucun de ces éléments énumérés qui fondent en apparence le rejet de la demande n'exclut en soi l'antériorité des vices avant la vente. Même pris dans leur ensemble, les éléments énumérés page 6 de l'arrêt ne permettent d'exclure cette antériorité.

La motivation fait en réalité défaut.

L'arrêt n'est donc pas motivé et doit être cassé. ».

Réponse de la Cour

En tant que tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1, du Nouveau code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs, qui est un vice de forme.

Une décision judiciaire est régulière en la forme, dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

Par les développements reproduits au moyen, les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point considéré.

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

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la contradiction de motifs

Selon la jurisprudence constante de la Cour de cassation française << les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont nuls ; la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs >> (Civ. 7 janv. 1891, DP 1891.1.51. - Cass., ch. mixte, 21 juin 1974, Bull. civ. N° 2. - Civ. 2e, 25 oct. 1995, n° 93.14.077 et n° 93-14.079, Bull. civ. II, n° 252).

En effet, << les motifs contradictoire se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun d'eux ne pouvant alors être retenu comme fondement de la décision >>.

La jurisprudence française retient que << la censure est certainement encourue lorsque l'arrêt considère un document comme dépourvu de valeur probante, mais le retient ensuite comme présomption à l'appui de sa décision. (Com. 5 janv. 1966, Bull. civ. III, n° 4) >>

L'arrêt du 27 février 2019 est à casser pour contrariété de motifs alors que la Cour d'appel

d'un côté

- A retenue à la page 5 dernier alinéa que << l'existence de vices affectant l'appartement de X résulte à suffisance du rapport D) du 19 juillet 2013 aux termes duquel les lieux présentent des traces d'humidité au plafond ainsi que des fissures et moisissures aux murs intérieurs et extérieurs, défauts qui proviennent d'après l'expert d'une isolation thermique manquante et d'une étanchéité défectueuse du toit. >>

- A encore constaté dans l'exposé des faits et l'analyse du premier jugement que l'immeuble a été construit en 1973 et que l'acte de vente a été signé entre Monsieur X et Madame Y le 4 novembre 2008

Et

d'un autre côté

- A retenue à la page 6 que << le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente. >>

- Et à la page 7 que << l'acquéreur reste en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente et refuser l'application de la garantie des vices

cachés. [l'arrêt dit : *l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du code civil ne sont pas remplies*] >>

En rejetant la demande de Monsieur X sur cette motivation, l'arrêt contient une contrariété évidente de motifs alors que les vices ne peuvent pas à la fois avoir leur origine dans des défauts de construction, laquelle date de 1973, et être postérieurs à la vente qui a lieu le 4 novembre 2008 (même si l'apparition visible de dégâts n'a eu lieu dans l'appartement vendu qu'en 2012)

L'arrêt encourt cassation de ce chef. ».

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, chaque moyen doit, sous peine d'irrecevabilité, préciser le cas d'ouverture invoqué.

Le moyen n'indique pas le texte de loi qui aurait été violé.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré du défaut de base légale, à savoir de l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.

L'arrêt du 27 février 2019 doit encourir cassation, alors qu'il a à plusieurs endroits entièrement fait abstraction d'une partie des faits à la base de l'affaire.

En décidant ainsi, la Cour d'Appel a insuffisamment motivé sa décision en fait.

Par cette prise en compte incomplète des faits, la Cour a apprécié de manière incorrecte la l'applicabilité de l'article 1641 du Code civil.

Elle n'a analysé les conditions de cet article que pour une partie des faits allégués, en négligeant complètement les autres.

Le moyen de cassation comporte trois branches.

première branche du moyen

La Cour d'Appel, lors de l'analyse de la situation, indique à la page 6 de son arrêt, que << les désordres de la toiture sont à qualifier de vices cachés >>.

Monsieur X est d'accord avec la la qualification de vice caché des désordres à la toiture.

Néanmoins, en se bornant à analyser le caractère caché des désordres sans mentionner l'un quelconque des autres problèmes énoncés, l'arrêt n'est motivé en fait et entâché de défaut de base légale.

Par référence à l'exposé contenu dans les rétroactes de l'affaire, le demandeur en cassation avait en effet évoqué trois ensembles de vices à l'intérieur de son logement (fissures, infiltrations et moisissures) et le problème des frais de remise en étant des parties communes. Ses demandes portaient sur l'ensemble de ses points.

Outre les problèmes de toiture se posaient la question de la façade, des balcons, des terrasses et surtout la question de l'isolation thermique suffisante et le manque de joints de dilatation entre la dalle du toit et la maçonnerie à l'origine des fissures.

La Cour d'appel n'analyse à aucun endroit le caractère caché ou apparent des vices autres que les désordres de la toiture, et ne prend par la suite pas position sur le caractère d'antériorité ou non des autres vices par rapport à la vente.

En se bornant à ne mentionner que les désordres à la toiture, et faisant abstraction de l'ensemble des autres vices invoqués et de leurs causes, les juges du fond ont complètement négligé une partie des faits et n'ont donc pas pu effectuer une analyse correcte en droit.

La Cour d'Appel a ainsi omis totalement de mentionner, ni au regard du caractère caché, ni au regard du caractère d'antériorité - les fissures dans les murs du salon et de la grande chambre à coucher ainsi que dans mur de séparation dans la petite chambre à coucher, - qui elles ne sont pas directement liées aux désordres à la toiture, mais comme le retiennent les experts à des problèmes de dilatation thermique, respectivement de différents matériaux utilisés lors de la construction (des murs).

La Cour de cassation (française) veille à une correcte application des règles de la garantie : en particulier, elle contrôle la qualification de vice appliquée par les juges du fond (Cass. 3è civ., 2 mars 2005, n°03-13.872)

Les juges du fond constatent souverainement l'existence d'un vice affectant la chose. Mais ils sont tenus de préciser en quoi consiste le vice (Civ. 1ère, 11 janv. 1959 : bull. civ. 1959, I, n°43) et la Cour de cassation contrôle que les juges du fond qualifient correctement les faits d'où l'on déduit que la chose est, ou non, défectueuse.

En ne mentionnant parmi les quatre problèmes invoqués (trois ensembles de vices à l'intérieur de l'appartement et la question de la participation aux frais de remise en état de l'immeuble en raison de ses problèmes de structure) que la seule question de la toiture et des infiltrations non autrement spécifiés, la Cour d'appel n'a en l'occurrence nullement satisfait à son obligation de qualifier l'ensemble des vices.

L'arrêt encourt cassation pour défaut de base légale.

Le défaut de base légale suppose que l'arrêt comporte des motifs de faits incomplets ou imprécis qui ne permettent pas à la Cour de Cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi.

L'analyse juridique de l'applicabilité de l'article 1641 du Code Civil et du bien-fondé de la demande se trouve faussée alors qu'une partie des faits à la base de la demande a été complètement passé sous silence.

Les décisions de la Cour de Cassation française considèrent le défaut de base légale comme un cas d'ouverture à cassation distinct du défaut de motivation.

La doctrine et la jurisprudence retiennent que << la souveraineté du Juge du fond pour apprécier les éléments de preuve qui lui sont soumis et pour constater les faits, ne dispense pas celui-ci de procéder à une appréciation d'ensemble de ces faits et de ces preuves >> (La Cour de Cassation en matière civile, Dalloz, n°78.113 et jurisprudences y citées, pièce 24 d).

La cassation prononcée sur ce fondement s'analyse en quelques sortes en << une demande de supplément d'instruction sur les faits adressés par le juge de cassation à la juridiction de renvoi >> (Encyclopédie DALLOZ, Procédure, Verbo : Pourvoi en cassation n°526 et suivants et plus particulièrement au n° 530 qui cite un arrêt de la Cour de cassation du 22 décembre 1922, Cassation Civile 22 décembre 1922, S.1924.1.235, pièce 26b).

Il a ainsi été décidé par votre Cour à propos d'une affaire dans laquelle la Cour d'Appel n'avait pas tenu compte d'un des documents contractuels signés entre parties que << l'arrêt de la Cour d'Appel ne permet pas à la Cour de Cassation de contrôler le bienfondé de la décision au regard de la pièce invoquée ; Qu'il s'en suit, qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel n'ont pas donné de base légale à leur décision. >> (voir arrêt n° 18/19 du 21 janvier 2019, n° 3992 du registre).

L'arrêt doit être cassé et l'affaire renvoyé devant la Cour d'appel pour une analyse complète des faits.

deuxième branche du moyen

La Cour d'Appel a encore donné une base légale insuffisante à sa décision en retenant à la page 6 au début de son analyse de la question de la condition d'antériorité << la Cour d'Appel relève que les dégâts des eaux sont apparus dans l'appartement de Monsieur X au début de l'année 2012(...).

Il n'est pas précisé quels dégâts d'eau sont visés.

Il avait été exposé par Monsieur X, qu'il y avait deux types d'infiltrations d'eau, les unes manifestées par des moisissures au-dessus des radiateurs près du plafond dans les deux chambres à coucher, les autres se manifestant par un décollement du plâtre au plafond et une tache d'humidité au plafond dans le salon.

La Cour d'Appel n'a non seulement pas distingué quels dégâts des eaux étaient visés, mais elle a encore omis totalement d'analyser - ni au regard du

caractère caché, ni au regard du caractère d'antériorité - les fissures dans les murs du salon et de la grande chambre à coucher ainsi que dans mur de séparation dans la petite chambre à coucher. Ces fissures étaient d'ailleurs expressément mentionnées dans la lettre de dénonciation des vices du 8 mai 2012 (Farde IV pièce 2).

En faisant complètement abstraction d'une partie des faits à la base du litige, la Cour d'Appel a commis un défaut de base légale.

La Cour d'Appel ne pouvait ainsi statuer valablement en droit d'admettre ou rejeter la demande, en étant imprécis sur la qualification des faits à la base de la demande (quelles infiltrations étaient visées) et en négligeant complètement d'analyser en fait un autre volet de dégâts, à savoir des fissures dans plusieurs pièces de l'appartement.

Il est expressément fait référence aux développements en droit et aux références à la doctrine et à la jurisprudence énoncés sous la première branche du moyen.

L'arrêt doit être cassé et l'affaire renvoyé devant la Cour d'appel pour une analyse complète des faits.

troisième branche du moyen

La Cour d'Appel retient encore à la page 7 de son arrêt qu'il n'aurait pas été mentionné dans les procès-verbaux << que ces travaux étaient urgents en raison de la présence d'infiltrations >> et que le procès-verbal de l'année 2011 mentionnerait << des dégâts d'eau dans deux appartements autres que celui du requérant. >>

Les juges du fond mentionnent donc pour retenir l'absence de preuve de l'antériorité des vices sur des infiltrations et dégâts des eaux (non autrement spécifiés) en négligeant complètement le problème des fissures dans les murs et sans analyser la question des frais de remise en état des parties communes en raison des multiples vices de construction de l'immeuble auxquels le demandeur en cassation doit participer en fonction de ses millièmes.

La Cour d'Appel ne pouvait pas statuer valablement en droit rejeter la demande pour absence de preuve de la condition d'antériorité, en étant imprécis sur la qualification des faits à la base de la demande (quelles infiltrations étaient visées ?) et en négligeant complètement d'analyser en fait un autre volet de dégâts, à savoir des fissures dans plusieurs pièces de l'appartement et les problèmes affectant les parties communes.

L'arrêt manque donc encore de base légale.

Il est expressément fait référence aux développements en droit et aux références à la doctrine et à la jurisprudence énoncés sous la première branche du moyen.

L'arrêt doit être cassé et l'affaire renvoyé devant la Cour d'appel pour une analyse complète des faits. ».

Réponse de la Cour

Sur les trois branches réunies du moyen

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait nécessaires pour statuer sur le droit.

Le grief fait aux juges d'appel d'avoir limité à la toiture de l'immeuble l'examen de la nature et de l'antériorité à la vente des vices et d'avoir ainsi omis d'examiner les vices dont le demandeur en cassation avait encore fait état relativement à d'autres parties de l'immeuble, et de ne pas avoir pris position par rapport à sa demande liée aux frais de remise en état des parties communes de l'immeuble vise le défaut de motivation.

Le grief visé au moyen est partant étranger au cas d'ouverture invoqué.

Il en suit que le moyen, pris en ses trois branches, est irrecevable.

Sur le cinquième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de la loi in spe, de la violation sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1641 du Code Civil

L'article 1641 du Code Civil dispose que << le vendeur est tenu à [il faut lire : *de la*] *garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage à laquelle* [il faut lire : *auquel*] *on la destine, ou qui diminue* [il faut lire : *diminuent*] *tellement cet usage que l'acheteur de* [il faut lire : *ne*] *l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. >>*

La Cour d'Appel a violé cet article en ce que, après avoir retenu à juste titre que Monsieur X avait prouvé le caractère caché des vices et la gravité de ceux-ci rendant la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, elle a retenu que << l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du Code Civil ne sont pas remplies. >>

Pour arriver à cette conclusion, la Cour d'Appel avait exposé au paragraphe précédent ce qui suit :

<< Concernant la condition de l'antériorité des vices à la vente, la Cour relève que les dégâts d'eau sont apparus dans l'appartement de l'appelant au début de l'année 2012, X ayant dénoncé les problèmes aux vendeurs suivant courrier du 08 mai 2012 et l'expert D) ayant précisé à la page 3 de son rapport que des infiltrations d'eau se sont produites par le toit vers la dalle en béton depuis 2012. Le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature

à établir leur antériorité à la vente. Par ailleurs, s'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'année 2009 à laquelle Monsieur X a assisté, que des travaux de réfection de la toiture et de la façade devaient être réalisés, ceux-ci ayant porté sur une liste de travaux futurs, il n'est pas mentionné que ces travaux étaient urgents en raison de la présence d'infiltrations. Le procès-verbal de l'assemblée de 2010 n'a fait aucune mention des prédits travaux, et en 2011, ils ne figurent à nouveau sur une liste de travaux futurs, ledit procès-verbal mentionnant des dégâts d'eau dans deux appartements autres que celui du requérant. Quant aux assemblées antérieures à la vente, auxquelles l'acquéreur n'a pas assisté, la partie intimée n'établit pas en avoir remis les procès-verbaux correspondants à l'appelant, voir l'avoir informé de leurs contenus, et s'il a été question dans lesdits procès-verbaux de travaux de réfection de la façade et de la toiture, aucune malfaçon n'est invoquée en rapport avec les prédits travaux. >>

A supposer que l'arrêt ne soit pas sanctionné d'ores et déjà pour manque de motivation, alors qu'il a été démontré sous le 2ème moyen de cassation que le raisonnement de la Cour quant au caractère d'antériorité des vices à la vente est défectueux, pour contrariété des motifs (3ème moyen de cassation) et pour défaut de base légale, en raison des constatations de faits forts incomplètes (4ème moyen de cassation), l'arrêt doit être cassé pour violation de l'article 1641 du Code Civil.

La condition d'antériorité du vice à la vente n'est pas expressément mentionnée dans l'article 1641 du Code civil. Elle est sous entendue.

Le but du contrôle de l'antériorité est d'exclure l'application de la garantie des vices cachés pour des défaut générés postérieurement à la vente, du fait de l'usure ou du défaut d'entretien de l'acheteur.

La preuve de l'antériorité du vice à la vente est contrôlée par les juridictions pour éviter que l'acheteur de demande réparation d'un vice affectant la marchandise achetée provenant d'un manque de précaution ou d'entretien de sa part ou d'une mauvaise utilisation du bien acheté provenant d'un manque de précaution ou d'entretien de sa part ou d'une mauvaise utilisation du bien acheté.

Pour que l'antériorité du vice soit retenue, il suffit cependant que l'existence de ce dernier ait été, a minima, en germe, au jour de la vente (jurisclasseur civ., art. 1641 à 1649 : fasc. 30, n°107). Si cela ne pose que peu de difficultés lorsqu'il s'agit d'un défaut de fabrication ou de conception de la chose comme par exemple le défaut de fabrication d'un matériau (Com, 9 février 1965, Bull Civ.3. III, n°107 pour des tuiles gélives. Pour un matériau, Cass. Civ. 3è, 2 oct. 1979, D.1980, inf. rap. P. 224, obs. Larroumet), cela sera beaucoup difficile à démontrer quand le vice prendra l'apparence d'une dégradation ou d'une détérioration.

Il appartient certes aux juges du fond d'apprécier souverainement si le vice existait avant la vente, en déduisant cette appréciation des circonstances de l'affaire et des éléments démontrant l'antériorité, dont la preuve incombe à l'acheteur, mais la Cour de Cassation vérifie que les juges du fond ont bien relevé les circonstances propres à caractériser la date de naissance du vice et se sont fondés sur des éléments de fait de nature à établir son antériorité. Com., 8 octobre 1991, n° 89-17.533).

L'arrêt du 27 février 2019 ne relève aucunement les circonstances propres à caractériser la date de naissance du vice et ne se fondent pas sur des éléments de fait pour établir ou au contraire exclure l'antériorité de chacun des problèmes invoqués par Monsieur X.

Les juges du fond invoquent au contraire un ensemble d'éléments sans véritable lien entre eux qui ne contiennent, à la lecture attentive, aucun raisonnement cohérent qui justifierait le rejet la demande.

Aucun des éléments énumérés par les juges du fond qui fondent en apparence le rejet de la demande n'exclut en soi l'antériorité des vices avant la vente. Même pris dans leur ensemble, les éléments énumérés page 6 de l'arrêt ne permettent d'exclure cette antériorité.

Au contraire, la Cour d'appel retient elle-même que les vices sont liés à un problème de construction de l'immeuble (ce qui est démontré par les rapports d'expertise), pour retenir ensuite, de manière tout à fait étonnante, que ceci ne serait pas de nature à établir leur antériorité à la vente. Sachant que l'immeuble a été construit en 1973 et que la vente a eu lieu en 2008, la preuve de leur antériorité est rapportée.

Il est évident encore que les vices invoqués par Monsieur X ne peuvent pas résulter de la mauvaise utilisation par lui du bien acheté entre la date de la vente et la dénonciation des vices. Il n'a même pas été soulevé par la partie Y que ce serait un élément postérieur à la vente qui a provoqué les vices.

Au contraire, Madame Y a elle-même soutenu avoir informé Monsieur X des problèmes affectant l'immeuble et des travaux envisagés (au niveau de la copropriété), cette information ayant cependant été contestée par le demandeur en cassation.

La jurisprudence française se montre favorable à l'acheteur quant à la condition d'antériorité à un double point de vue.

D'une part, elle admet largement le recours aux présomptions de fait en déduisant notamment l'antériorité de la seule importance du trouble (voir par exemple pour la présence de termites dans la charpente d'une maison, Cass. Ière Civile, 31 mars 1954, D. 1954, 417 ; Cass. Ière Civile, 1er juillet 1987, Bull. Cuiv. I n° 250).

Cette importance est certainement donnée en l'espèce en raison de la multiplicité des vices et du coût important à exposer pour les remettre en état.

D'autre part, elle pose que l'antériorité ne doit pas s'apprécier au regard de la date d'apparition du trouble, mais au regard du moment où celui-ci a pris naissance, et elle en déduit qu'il suffit que l'acheteur établisse que le trouble existait en germe lors du transfert des risques pour que la vente donne lieu à garantie (voir par exemple pour des charançons dans les blés, Cass. Rec. 08 mars 1892 DP 1892 A.204).

En l'occurrence, il est évident que le trouble existait en germe au moment de la vente M même si les dégradations ne se sont manifestées à l'intérieur de l'appartement de Monsieur X qu'à partir de 2012.

L'immeuble était affecté de problèmes de construction tenant au défaut d'étanchéité du toit à une isolation thermique insuffisante, à des tensions dues à la dilatation entre la dalle du toit et les murs porteurs, ainsi qu'à des différences de matériaux de construction utilisés.

En rejetant donc l'existence de la condition d'antériorité sur base de constatations assez confuses et manifestement incomplètes, sans relever les circonstances propres à caractériser la date de naissance de chacun des vices invoqués, ont violé l'article 1641 du Code Civil et l'arrêt doit encourir cassation. ».

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 du fond, des éléments qui les ont amenés à constater que le demandeur en cassation était resté en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Le demandeur en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

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

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

rejette le pourvoi ;

rejette la demande du demandeur en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

le condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Patrick KINSCH, 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 Isabelle JUNG et du greffier Viviane PROBST.

Conclusions du Parquet général
dans l'affaire de cassation

entre

X

et

Y

(n° CAS-2019-00149 du registre)

Par mémoire signifié le 19 septembre 2019 et déposé le 25 septembre 2019 au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de X, a formé un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu contradictoirement le 27 février 2019 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 44513 du rôle.

L'arrêt entrepris a été signifié le 29 juillet 2019 au demandeur en cassation. Le pourvoi introduit est recevable au regard des délais prévus par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois.

Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues dans cette loi.

Il est partant recevable.

Un mémoire en réponse a été signifié par Maître Patrick KINSCH, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de la défenderesse en cassation, Y (ci-après « Y»), le 18 novembre 2019 et déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 19 novembre 2019. Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été introduit dans les conditions de forme et de délai prévues dans la loi modifiée du 18 février 1885.

Sur les faits et rétroactes :

Par un jugement du 14 octobre 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit non fondée la demande de X dirigée contre K), entretemps décédé, et son épouse Y tendant à lui payer un certain montant à titre de dommage et intérêts du chef de vices et malfaçons affectant l'immeuble acquis lui auprès des époux Y-K) suivant acte notarié du 4 novembre 2008.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont considéré que X n'avait pas établi le caractère caché des vices.

Par un arrêt du 27 février 2019, la Cour d'appel a confirmé ce jugement, quoique pour d'autres motifs. Les juges d'appel ont considéré, à la différence des juges de première instance, que le caractère caché des vices était établi, mais non la condition de l'antériorité des vices à la vente de l'immeuble.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt.

Sur le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 64 du Nouveau code de procédure civile, en ce que la Cour d'appel a décidé d'écarter les conclusions d'appel notifiées le 2 juillet 2018 par Frank X.

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir écarté ses conclusions notifiées le jour prévu pour la clôture de l'instruction. Il estime que c'est à tort que ses conclusions ont été écartées, alors qu'aucune injonction de conclure ne lui avait été adressée suite aux dernières conclusions adverses, que la clôture de l'instruction n'avait pas encore été prononcée et que la partie adverse aurait pu demander un délai supplémentaire pour répondre.

L'article 64 du Nouveau code de procédure civile dispose comme suit :

« *Les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.* »

Le principe de la contradiction vise à s'assurer que chaque partie puisse prendre connaissance et discuter de toute pièce ou observation présentée au juge en vue d'influencer sa décision[1]. Pour préserver ce principe, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile[2]. Il apprécie souverainement si les pièces communiquées l'ont été de manière tardive ou non[3]. Il est cependant tenu de préciser les circonstances particulières qui ont empêché le respect du principe du contradictoire. L'irrecevabilité des conclusions et pièces nouvelles peut être prononcée d'office[4].

S'il est admis que les pièces et conclusions communiquées le jour même de l'ordonnance de clôture sont réputées communiquées avant celle-ci, le juge peut

[1] Y. Strickler, Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 500-40: Principe de la contradiction ; n° 33.
[2] Idem, n° 34.
[3] Idem, n° 35.
[4] Idem, n° 36.

cependant, dans ce cas, considérer que le dépôt a été tardif en ce qu'il a placé l'adversaire dans l'impossibilité d'y répondre, un tel comportement révélant un « *comportement contraire à la loyauté des débats* »[5].

En l'espèce, la Cour d'appel a rejeté les conclusions nouvelles présentées par l'actuel demandeur en cassation le jour même de l'audience prévue pour la clôture de l'instruction, faisant ainsi droit à une demande en ce sens de l'actuelle défenderesse en cassation.

La Cour d'appel a motivé sa décision sur le point considéré comme suit :

« *En notifiant ses conclusions le 2 juillet 2018, le jour de l'audience de la mise en état à laquelle la clôture de l'instruction avait été fixée, en réponse à des conclusions de l'adversaire notifiées le 4 juin 2018, soit un mois plus tôt et après avoir conclu de manière exhaustive à deux reprises auparavant, l'appelant a mis l'intimée dans l'impossibilité de prendre position par rapport à ces conclusions et a ainsi porté atteinte aux droits de la défense de celui-ci.*

Afin de préserver le principe du contradictoire, il y a, dès lors, lieu d'écarter les conclusions litigieuses des débats. »[6]

Par ces motifs, la Cour d'appel a souverainement constaté que les conclusions litigieuses n'avaient pas été communiquées en temps utile et que de ce fait, l'actuel demandeur en cassation avait placé son adversaire dans l'impossibilité d'y répondre. Elle a ainsi caractérisé un comportement contraire à la loyauté des débats et légalement justifié sa décision afin de préserver le principe de la contradiction.

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

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile.

Aux termes de ce moyen, la demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel de ne pas avoir justifié, par une motivation précise, leur décision de dire que la condition de l'antériorité du vice à la vente n'était pas établie. Selon elle, la motivation fournie ne permet pas de « *vérifier sur quels éléments de fait [les juges d'appel] se sont basés pour en tirer cette conclusion* »[7]. Elle considère que les juges d'appel se sont fondés « *sur un ensemble d'éléments sans véritable lien entre eux* » qui ne contiendraient « *aucun raisonnement cohérent qui justifierait le rejet de la demande* »[8].

[5] Idem, n° 36.
[6] Arrêt entrepris, page 5, alinéa 4.
[7] Mémoire en cassation, page 9, alinéa 6.
[8] Mémoire en cassation, page 9, alinéa 8.

Les dispositions légales visées au moyen imposent aux juges de motiver leurs décisions. Le grief tiré de la violation de ces dispositions vise le défaut de motivation qui est constitutif d'un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation expresse ou implicite, fût-elle incomplète ou viciée, sur le point considéré. Le défaut de motifs suppose donc l'absence de toute motivation sur le point considéré.[9]

Or, aux termes du moyen, il est fait grief aux juges d'appel, non pas d'avoir totalement omis de formuler une motivation par rapport à la condition de l'antériorité du vice à la vente, mais de s'être déterminés par une motivation incomplète ou viciée. Le grief, tel que formulé, vise partant non pas un vice de forme, mais un vice de fond qui n'est pas sanctionné au titre du cas d'ouverture du défaut de motivation repris au moyen. Le grief invoqué est partant étranger au cas d'ouverture visé au moyen.

Il en suit qu'à titre principal, le moyen est irrecevable.

A titre subsidiaire, il est relevé que l'arrêt entrepris est motivé comme suit sur le point considéré :

« *Concernant la condition de l'antériorité des vices à la vente, la Cour relève que les dégâts d'eau sont apparus dans l'appartement de l'appelant au début de l'année 2012, X ayant dénoncé les problèmes aux vendeurs suivant courrier du 8 mai 2012 et l'expert D) ayant précisé à la page 3 de son rapport que des infiltrations d'eau se sont produites par le toit vers la dalle en béton depuis 2012. Le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente. Par ailleurs, s'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de l'année 2009, à laquelle X a assisté, que des travaux de réfection de la toiture et de la façade devaient être réalisés, ceux-ci ayant été portés sur une liste de travaux futurs, il n'est pas mentionné que ces travaux étaient urgents en raison de la présence d'infiltrations. Le procès-verbal de l'assemblée de 2010 ne fait aucune mention des prédits travaux et en 2011, ils figurent à nouveau sur une liste de travaux futurs, ledit procès-verbal mentionnant des dégâts d'eau dans deux appartements autres que celui du requérant. Quant aux assemblées antérieures à la vente auxquelles l'acquéreur n'a pas assisté, la partie intimée n'établit pas en avoir remis les procès-verbaux correspondants à l'appelant, voire l'avoir informé de leur contenu, et s'il a été question dans lesdits procès-verbaux de travaux de réfection de la façade et de la toiture, aucune malfaçon n'est invoquée en relation avec les prédits travaux.*
Il suit des développements qui précèdent que l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du code civil ne sont pas remplies. »

En se déterminant par ces motifs, les juges d'appel ont formellement motivé leur décision de considérer que la condition de l'antériorité des vices à la vente n'était pas établie, de sorte que le moyen tiré du défaut de motivation n'est pas fondé.

[9] J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 5e édition, n° 77.31.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est tiré « *de la contrariété des motifs* ».

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel de s'être déterminés par une motivation contradictoire équivalant à un défaut de motivation en considérant, après avoir constaté que l'immeuble en question a été construit en 1973 et que le contrat de vente de l'immeuble entre les parties date du 4 novembre 2008, d'une part, que :

« *En l'espèce, l'existence des vices affectant l'appartement de X résulte à suffisance du rapport d'expertise D) du 19 juillet 2013 aux termes duquel les lieux présentent des traces d'humidité au plafond ainsi que des fissures et moisissures aux murs intérieurs et extérieurs, défauts qui proviennent d'après l'expert d'une isolation thermique manquante et d'une étanchéité défectueuse du toit. Les juges de première instance ont à juste titre déduit des conclusions précitées de l'expert qu'il s'agit de vices graves entraînant une diminution de l'usage dudit appartement.* »
et, d'autre part que:

« *le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente* » et que

« *l'acquéreur restant en défaut d'établir la condition d'antériorité des vices à la vente, les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil ne sont pas remplies.* »

Le demandeur en cassation estime que cette motivation est contradictoire, alors que les vices ne pourraient pas à la fois avoir leur origine dans des défauts de construction, la construction de l'immeuble datant de 1973, et être postérieurs à la vente qui a eu lieu le 4 novembre 2008.

A titre principal, le moyen est irrecevable, alors qu'il n'indique pas de cas d'ouverture à cassation par référence à une disposition légale qui aurait été violée[10].

A titre subsidiaire, il est rappelé que, selon la formule consacrée, « *les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont nuls, la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs* ». La raison en est simple : les motifs contradictoires « *se détruisent et s'annihilent réciproquement* », aucun d'entre eux ne pouvant alors être retenu comme fondement de la décision[11].

[10] Cass. 21.12.2017, numéro 3886 du registre; Cass. 27.4.2017, numéro 3783 du registre, réponse au sixième moyen de cassation. Les arrêts cités ont été rendus à propos du grief de la contrariété des motifs.
[11] J. et L. BORÉ, précité, n° 77.81.

La contradiction de motifs ne vicie la décision entreprise que si elle est réelle et profonde, c'est-à-dire s'il existe entre les deux motifs incriminés une véritable incompatibilité[12].

En l'espèce, l'arrêt entrepris ne contient pas de motifs contradictoires.

En effet, les juges d'appel n'ont pas dit que les vices existaient dès la construction de l'immeuble. Au contraire, ils ont retenu expressément que « *le fait qu'il s'agit de vices liés à un problème de construction de l'immeuble n'est pas de nature à établir leur antériorité à la vente. ».* En d'autres termes, ils ont opéré une distinction entre la cause des vices qui remonterait à la construction de l'immeuble et les vices eux-mêmes pour lesquels ils ont estimé que l'antériorité à la vente n'était pas établie.

Par ces motifs, les juges d'appel ont formellement motivé, par des motifs exempts de contradiction et peu importe par ailleurs la justesse de cette motivation, leur décision de dire que la condition de l'antériorité des vices à la vente de l'immeuble au demandeur en cassation n'était pas établie.

Il en suit qu'à titre subsidiaire, le moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen de cassation, divisé en trois branches, est tiré du défaut de base légale par rapport à l'article 1641 du Code civil.

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir insuffisamment motivé leur décision en fait par rapport à la disposition légale visée au moyen.

Il estime que la cassation serait encourue puisque les juges d'appel n'auraient analysé les conditions de l'article 1641 du Code civil que par rapport « *à une partie des faits allégués en négligeant complètement les autres »*[13].

Il reproche plus particulièrement à la Cour d'appel de n'avoir pris en considération dans son analyse que les désordres affectant la toiture de l'immeuble et non les autres désordres invoqués par lui, à savoir les désordres à l'intérieur de l'immeuble et le problème des frais de remise en état des parties communes.

Il est rappelé que le défaut de base légale vise le cas où la décision entreprise comporte des motifs, de sorte que sa régularité formelle ne saurait être contestée, mais où les motifs sont imprécis ou incomplets à un point tel que la Cour de cassation est dans l'impossibilité de contrôler l'application de la loi[14]. Ce cas d'ouverture à cassation est

[12] Idem, n° 77.92.
[13] Mémoire en cassation, page 11.
[14] Idem, n°s 78.04 et 78.31.

défini comme étant l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit[15].

Or, en l'espèce, le grief invoqué est étranger au cas d'ouverture soulevé du défaut de base légale. En effet, l'absence de décision par rapport à d'autres faits de vices invoqués par le demandeur en cassation s'analyse non pas en un défaut de base légale, mais potentiellement en un défaut de réponse à conclusions, partant en un défaut de motifs au sens des articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

Sur le cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de la loi, en l'espèce de l'article 1641 du Code civil.

Dans les développements consacrés à ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel de ne pas avoir relevé « *les circonstances propres à caractériser la date de naissance du vice* » et de ne pas s'être fondés « *sur des éléments de fait pour établir ou, au contraire, exclure l'antériorité de chacun des problèmes invoqués par* [lui] »[16]. Il estime encore que les juges d'appel ont violé l'article 1641 du Code civil « *en rejetant* (…) *l'existence de la condition d'antériorité* [du vice] *sur base de constatations assez confuses et manifestement incomplètes, sans relever les circonstances propres à caractériser la date de naissance de chacun des vices invoqués* »[17].

Il résulte de ces développements que le demandeur en cassation reproche aux juges d'appel une motivation insuffisante par rapport à la condition de l'antériorité du vice à la vente. Le grief vise partant un défaut de base légale. Or, le cas d'ouverture du défaut de base légale n'est pas visé au moyen.

Il en suit qu'à ce titre, le moyen est irrecevable.

Dans ses développements, le demandeur en cassation reproche encore aux juges d'appel d'avoir considéré que la condition de l'antériorité du vice à la vente n'était pas établie, alors même que le vice existait déjà en germe au moment de la vente.

Or, Votre Cour considère que l'existence de vices cachés relève de l'appréciation souveraine des juges du fond[18].

---

[15] Idem, n° 78.21.
[16] Arrêt entrepris, page 14, alinéa 4.
[17] Arrêt entrepris, page 17, avant-dernier alinéa.
[18] Cass. 7 juillet 2016, n° 3626 du registre, réponse au deuxième moyen de cassation.

Il en suit que, vu sous cet angle, il y a lieu de dire que le moyen ne saurait être accueilli, alors que sous le couvert du grief de la violation de la disposition légale reproduite au moyen, il ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil, cette appréciation échappant au contrôle de Votre Cour.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais n'est pas fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,
le premier avocat général,

Marc HARPES