N° 13/85
du 17.10.1985.

Audience publique du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq. 17/10/85

Numéro 609 du registre.

Composition:
Prosper JACQUES, président de la Cour,
Numa WAGNER et Fernand HESS, conseillers à la Cour de cassation,
Paul KAYSER et Roger EVERLING, conseillers à la Cour d'appel,
Robert BENDUHN, avocat général,
Jean SCHUSTER, greffier en chef.

E N T R E :

1) Monsieur Z.), industriel, et son épouse
2) Madame W.), sans état,
les deux demeurant ensemble à (...);

demandeurs en cassation;

comparant par Maître Marc MODERT, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

E T :

1) Madame C.), fonctionnaire (...), épouse T.), demeurant à (...),

défenderesse en cassation;

comparant par Maître Georges MARGUE, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg;

2) Madame S.), sans état, veuve R.) de son vivant notaire à (...), demeurant à (...);

défenderesse en cassation;

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg.

.....

LA COUR DE CASSATION :

Ouï M.le conseiller WAGNER en son rapport et sur les conclusions de M.BENDUHN, avocat général;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 5 juillet 1984 par la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile;

Quant au mémoire de défense de S.) :

Attendu que d'après les dispositions combinées des articles 15 et 16 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, le mémoire de défense doit être déposé au greffe dans un délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, sous peine d'être rejeté du procès;

Attendu que le mémoire en cassation des époux Z.) - W.) ayant été signifié le 27 décembre 1984 et le mémoire de défense de Mme S.) n'ayant été déposé au greffe de la Cour que le 11 mars 1985, partant après l'expiration du délai légal, il s'ensuit que ce mémoire de défense doit être rejeté du procès;

Sur le premier moyen

pris de la violation de l'article 466 du code de procédure civile et de l'article 89 de la Constitution:

Attendu qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué et des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que Mme C.) avait assigné les époux Z.) - W.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer la nullité d'une vente d'immeuble conclue par acte du notaire R.) du 13 août 1980; que par jugement du 23 décembre 1981 le tribunal fit droit à cette demande au motif que l'acte notarié ne contenait pas les énonciations prescrites par l'article 21 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, à savoir la mention de l'accomplissement des formalités imposées par cette loi aux particuliers procédant à des lotissements privés; que statuant en outre sur une demande en dommages-intérêts dirigée par Mme C.) contre les époux Z.) - W.) ,le jugement déclara cette demande fondée en principe "l'inobservation fautive par les défendeurs des prescriptions de la loi du 12 juin 1937 étant la cause tant de l'annulation de la vente du 13 août 1980 que du préjudice qui en découle pour C.) "; que finalement le jugement donna encore acte aux époux Z.) -W.) qu'ils se réservaient tous droits et recours à l'encontre de Maître R.) que les époux Z.) -W.) interjetèrent appel contre ce jugement et firent citer le notaire R.) en intervention pour lui voir déclarer commun l'arrêt à intervenir;

Attendu que l'arrêt attaqué a déclaré cette mise en intervention irrecevable au motif, d'une part, que Maître R.) avait été étranger à la cause en première instance et, d'autre part, que les appelants Z.) -W.) prenaient

en instance d'appel des conclusions dont le contenu "excède le cadre d'une simple mesure conservatoire en cherchant à consacrer d'ores et déjà la responsabilité civile de l'intervenant" ;

Attendu que peuvent être mises en cause en appel aux fins de déclaration d'arrêt commun , les personnes qui auraient le droit de former tierce opposition;

Attendu que le litige entre Mme C.) et les époux Z.) -W.) portait notamment sur la question de savoir si l'acte de vente rédigé par le notaire R.) devait contenir les mentions prescrites par l'article 21 de la loi précitée du 12 juin 1937; que la décision à intervenir sur cette question étant de nature à former un préjugé contraire aux prétentions de Maître R.) qui soutenait que ladite loi n'était pas applicable en l'espèce, il s'ensuit que Maître R.) aurait eu qualité pour faire tierce opposition à la décision de la Cour d'appel et qu'il pouvait donc être valablement mis en cause aux fins de déclaration d'arrêt commun;

Attendu que pour déclarer néanmoins irrecevable la mise en intervention du notaire, la Cour d'appel s'est référée à des conclusions des appelants Z.) -W.) du 19 janvier 1984 dans lesquelles ceux-ci exposaient"que la rédaction de l'acte incriminé est l'oeuvre du seul notaire instrumentaire et qu 'elle relève de sa responsabilité exclusive" et "que les premiers juges auraient dû se rendre compte de l'illogisme de leur décision qui fait subir aux parties venderesses la sanction de ce qui serait nécessairement une faute professionnelle imputable exclusivement à un tiers, à savoir le notaire instrumentaire" que la Cour d'appel a considéré que ces conclusions dépassaient le cadre d'une simple mesure conservatoire en ce qu'elles visaient à consacrer la responsabilité civile du notaire mis en intervention;

Mais attendu que si la circonstance, retenue par l'arrêt attaqué, que ces conclusions excédaient le cadre d'une simple mesure conservatoire en tendant à établir une faute professionnelle engageant la responsabilité civile du notaire,pouvait autoriser la Cour d'appel à décréter

l'irrecevabilité de ces conclusions, elle ne l'autorisait cependant pas à refuser de déclarer communes au notaire les dispositions de l'arrêt qui ne se prononçait pas sur la responsabilité civile de celui-ci; que l'arrêt attaqué encourt donc la cassation pour autant qu'il a déclaré irrecevable la mise en intervention du notaire aux fins de simple déclaration d'arrêt commun;

Sur le deuxième moyen

pris de la violation des articles 1er, 2o et 21 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ainsi que des articles 89 de la Constitution et 141 du code de procédure civile:

Attendu que se référant à la jurisprudence du Conseil d'Etat, Comité du Contentieux, selon laquelle les particuliers qui entreprennent de créer ou de développer des lotissements de terrains ou de groupes d'habitation ne sont tenus de faire élaborer un projet d'aménagement en conformité de la loi précitée du 12 juin 1937 que lorsqu'il s'agit d'une opération d'une certaine envergure, question à trancher en tenant compte de la qualité des intéressés, de l'ampleur de l'opération et de la situation des biens, les demandeurs en cassation affirment qu'il ne s'agissait en l'occurence que d'un projet particulier de moindre importance ne tombant pas sous les dispositions de ladite loi et font grief à la Cour d'appel d'avoir omis d'examiner si les conditions ci-avant relevées étaient réunies;

Mais attendu que la Cour d'appel, après avoir constaté que les époux Z.) -W.) avaient vendu le 13 août 19[illegible] à Mme C.) une maison avec dépendances sise à (...) au lieu-dit " (...) ", et énoncé que les vendeurs étaient à l'époque propriétaires d'un ensemble de terrains important situé aux lieux-dits " (..) " et " (...) ", qu'il résultait des pièces versées notamment des plans de mesurage effectués, que ces terrains avaient été divisés en un certain nombre de lots destinés à être vendus soit comme terrains à bâtir soit comme immeubles bâtis avec dépendances et que des travaux d'infrastructure, notamment la construction de voies d'accès, avaient été effectués, en a déduit que les propriétaires

avaient en vue la création et le développement de lotissements de terrains et de groupes d'habitations;

Qu'en retenant, en l'état de ces constatations et énonciations, que les époux Z.) -W.) étaient tenus de se soumettre aux dispositions des articles 1er, 2o et 21 de la loi du 12 juin 1937, la Cour d'appel n'a violé aucun des textes visés au moyen;

Sur le troisième moyen

pris de la violation de l'article 21 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, en ce que l'arrêt attaqué a déclaré l'alinéa 3 de cet article applicable à la vente d'une maison déjà bâtie alors qu'il ne vise que les actes et promesses de vente de terrains dépourvus d'une construction:

Attendu que la prescription relative à la mention obligatoire visée à l'article 21, alinéa 3 de la loi du 12 juin 1937 s'applique à tous actes et promesses de vente immobilières, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que la parcelle formant l'objet de l'acte ou de la promesse est bâtie ou non bâtie;

Que le moyen ne peut donc être accueilli;

Sur le quatrième moyen

pris de la violation des articles 89 de la Constitution et 141 du code de procédure civile "en ce que les juges d'appel n'ont pas sérieusement rencontré les objections et moyens soulevés par les appelants Z.) -W.) tenant à l'existence dans le chef de la dame C.) d'un préjudice donnant lieu à réparation à leur charge" :

Attendu que les demandeurs en cassation exposent à l'appui du moyen qu'en réponse à leurs conclusions du 19 janvier 1984 dans lesquelles ils avaient nié l'existence, dans le chef de Mme C.) , d'un préjudice même au cas où la vente serait nulle, ce préjudice ne pouvant être que la conséquence directe d'une faute qu'auraient dû commettre les appelants, la Cour d'appel se serait bornée à énoncer laconiquement dans une partie d'un considérant

final que "c'est à bon droit que les premiers juges ont institué une expertise aux fins de déterminer la nature, l'étendue et le montant des préjudices accrus à Mme C.) " sans étoffer autrement son raisonnement et sans examiner "à la lumière des arguments et critiques circonstanciés des appelants si un préjudice donnant lieu à réparation, c'est-à-dire né, direct et actuel, pouvait exister dans le chef de la dame C.) , alors que de toute évidence aucune autorité ni personne sauf elle-même ne songeait à mettre en cause le maintien de son édifice";

Attendu que le juge n'est tenu de répondre qu'aux véritables moyens et non aux simples arguments et allégation d'une partie et que la motivation de sa décision et sa réponse à un chef de conclusions peut être implicite;

Attendu que le moyen opposé par les époux Z.) - W.) dans leurs conclusions du 19 janvier 1984 consistait à nier que l'annulation de l'acte de vente litigieux ait causé à Mme C.) un préjudice né, direct et actuel;

Qu'en confirmant, avant tout autre progrès en cause, l'institution d'un collège d'experts ayant pour mission de se prononcer sur la nature, l'étendue et le montant exacts du préjudice matériel et moral accru à Mme C.) , et en renvoyant ainsi l'appréciation et l'évaluation de ce préjudice à un débat ultérieur, la Cour d'appel a implicitement tenu compte des contestations relatives à l'existence d'un dommage né, direct et actuel;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli;

P a r c e s m o t i f s ,

<u>statuant sur le pourvoi en tant qu 'il est dirigé contre la décision rendue sur la mise en intervention du notaire R.) :</u>

dit que le mémoire de défense déposé au greffe de la Cour le 11 mars 1985 au nom de Mme S.) est rejeté du procès;

casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 5 juillet 1984 en ce qu'il a déclaré irrecevable la mise

en intervention du notaire R.) aux fins de déclaration d'arrêt commun;

remet en conséquence, quant à ce, la cause et les parties au même état où elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, fixe l'affaire au rescisoire à l'audience publique de la Cour de cassation du jeudi, 12 décembre 1985 à 9.oo heures;

condamne Mme S.) aux frais du rescindant ainsi qu'aux frais de la décision annulée, avec distraction au profit de Maître Marc MODERT, avoué concluant qui la demande, affirmant avait fait l'avance des frais;

ordonne qu'à la diligence de M. le procureur général d'Etat le présent arrêt sera transcrit sur les registres de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à cette transcription sera consignée en marge de la minute de l'arrêt cassé;

<u>statuant sur le pourvoi en tant qu'il est dirigé contre la décision rendue sur l'action intentée par Mme C.)</u> :

dit le pourvoi non fondé et le rejette;

condamne les demandeurs en cassation aux frais afférents de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges MARGUE, avoué concluant qui la demande, affirmant avoir fait l'avance des frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Numa WAGNER, conseiller à la Cour de cassation, délégué à ces fins par Monsieur le Président, en présence de Messieurs Robert BENDUHN, avocat général et Jean SCHUSTER, greffier en chef.