N° 45/ 06.
du 6.7.2006.

Numéro 2303 du registre.

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

Composition:

Marc THILL, président de la Cour,
Marc SCHLUNGS, conseiller à la Cour de cassation,
Jean JENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Marc KERSCHEN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller à la Cour d'appel,
Christiane BISENIUS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée H.) , établie et ayant son siège social à **L-(…)** , représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 35 902,

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

L.) , administrateur, demeurant à **L- (…)** ,

défendeur en cassation,

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

==========

LA COUR DE CASSATION :

Ouï Monsieur le conseiller SCHLUNGS en son rapport et sur les conclusions de Monsieur l'avocat général WALLENDORF ;

Vu le jugement attaqué rendu le 12 juillet 2005 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, et signifié le 8 septembre 2005 à la société à responsabilité limitée **H.)** ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 8 novembre 2005 par **H.)** et déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 décembre 2005 par **L.)** et déposé le 3 janvier 2006 au greffe de la Cour ;

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait condamné **L.)** à payer à **H.)** le montant correspondant à la dernière tranche d'un appartement vendu en état futur d'achèvement et sur demande reconventionnelle de **L.)** avait condamné **H.)** à payer à celui-ci une certaine somme à titre de dommages-intérêts du chef de vices et malfaçons constatées au dit immeuble ; que la compensation avait été ordonnée entre les montants alloués ; que sur recours de **H.)** le tribunal d'arrondissement de Luxembourg confirma le jugement entrepris sauf à avancer le début du cours des intérêts sur le montant alloué à l'appelante ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1642-1 alinéa premier du code civil qui dispose que << Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents >> ; en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a dans le jugement attaqué confirmé << les jugements entrepris pour le surplus >> du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette donnant acte à **L.)** de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et la disant fondée à concurrence de 10.327,81 euros, aux motifs que : << Dans ses conclusions du 07 mars 2005, la s.àr.l. **H.)** estime que ''pour ne pas les avoir dénoncés ni lors de la réception de l'ouvrage, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession, **L.)** est forclos à en faire état au prescrit de l'article 1642-1 du code civil >> ; ce faisant la s.àr.l. **H.)** se fait l'écho d'une croyance erronée et largement répandue d'après laquelle l'acquéreur serait obligé de signifier l'existence des vices apparents au vendeur d'immeuble à construire dans le double délai de l'article 1642-1 ; il suffit que le vice soit apparu avant le plus tardif des événements visés par le texte (cf. Enc. Dalloz Civil, verbo Vente*

d'immeubles à Construire, n° 209) ; en effet, le bref délai n'est pas d'application en cette matière, car il ne s'agit pas de vices cachés (cf. Délais d'Action en Matière de Garantie des Immeubles Vendus ou Construits par G. Ravarani, Pasicrisie 28, p. 3 et s., n° 44) ; par ailleurs, et contrairement aux textes analogues français, l'action pour vices apparents en matière de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement n'est pas limitée dans le temps ; l'acquéreur peut exercer cette action pendant 30 ans (cf. op. cit., n° 43) ; il découle dès lors des développements qui précèdent que ***L.)*** *n'était nullement forclos lorsqu'il a formulé sa demande reconventionnelle devant le premier juge >> ; alors que l'article 1642-1 alinéa premier du code civil dispose à contrario que le vendeur d'un immeuble à construire est déchargé des vices de construction apparents après la réception expresse ou après l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur ; il ne saurait en conséquence être tenu à une garantie trentenaire desdits vices dont il se trouve déchargé ; faute pour* ***L.)*** *d'avoir signifié à la société* ***H.)*** *s.àr.l. l'existence des vices apparents retenus par les juges du fond avant le plus tardif des deux événements visés par l'article 1642-1 alinéa premier du code civil, il incombait aux juges du fond de rejeter la demande de* ***L.)*** *pour cause de forclusion » ;*

Mais attendu que, contrairement à l'opinion formulée dans le moyen, l'article 1642-1 du code civil n'exonère pas le vendeur d'un immeuble à construire de l'obligation de réparer les vices de construction après la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ou après l'expiration d'un délai de un mois après la prise de possession de l'immeuble mais porte seulement interdiction pour le vendeur d'obtenir décharge des vices apparents avant le dernier en date des susdits événements ;

D'où il suit que les juges du fond, en statuant comme ils ont fait, ont correctement appliqué la loi ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1648 alinéa premier et second du code civil qui dispose que << L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater. L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur >> ; en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a dans le jugement attaqué confirmé << les jugements entrepris pour le surplus >> du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette donnant acte à* ***L.)*** *de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et la disant fondée à concurrence de 10.327,81 euros, aux motifs que : << En effet, le bref délai n'est pas d'application en cette matière, car il ne s'agit pas de vices cachés (cf. Délais d'Action en Matière de Garantie des Immeubles Vendus ou Construits par G. Ravarani, Pasicrisie 28, p. 3 et*

s. ; par ailleurs, et contrairement aux textes analogues français, l'action pour vices apparents en matière de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement n'est pas limitée dans le temps ; l'acquéreur peut exercer cette action pendant 30 ans (cf. op. cit., n° 43) ; il découle dès lors des développements qui précèdent que ***L.)*** *n'était nullement forclos lorsqu'il a formulé sa demande reconventionnelle devant le premier juge >> ; alors que : le texte de l'article 1648 alinéas premier et second du code civil est général en ce qu'il vise indifféremment les vices de la chose, qu'ils soient cachés ou apparents, il n'y a aucune raison de ne pas y soumettre l'action en garantie des vices apparents contre un vendeur d'un immeuble à construire ; faute pour* ***L.)*** *d'avoir dénoncé à la société* ***H.)*** *s.àr.l. l'existence des trois vices apparents retenus par les juges du fond dans un bref délai avant le plus tardif des deux événements visés par l'article 1642-1 alinéa premier du code civil et d'agir dans un délai d'un an à compter de cette dénonciation, il incombait aux juges du fond de rejeter la demande de* ***L.)*** *pour cause de forclusion » ;*

Mais attendu qu'en l'espèce les relations contractuelles en litige entre parties sont celles de l'acte de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement qui sont, quant à la garantie des défauts de la chose vendue, régies par les articles 1642-1 et 1646-1 du code civil et non pas par l'article 1648 du même code ;

D'où il suit que le moyen est inopérant ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1642-1 alinéa deuxième du code civil qui dispose que << Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice >> ; en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a dans le jugement attaqué confirmé << les jugements entrepris pour le surplus >> du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette donnant acte à* ***L.)*** *de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et la disant fondée à concurrence de 10.327,81 euros pour condamner la société à responsabilité limitée* ***H.)*** *à payer à* ***L.)*** *le montant de 10.327,81 euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juin 2001, jour de la demande, jusqu'à solde et ordonner la compensation des montants redus de part et d'autre, aux motifs que : <<Conformément au droit commun de la garantie, l'acquéreur peut exercer l'action rédhibitoire en résolution de la vente ou bien l'action estimatoire en diminution du prix avec la réserve que l'article 1642-1 du code civil écarte ces deux sanctions lorsque le vendeur s'engage à réparer le vice (cf. Enc. Dalloz Civil, verbo Vente d'Immeubles à Construire, n° 210). Pareil engagement n'étant pas pris par la s.àr.l.* ***H.)*** *en l'espèce, il y a lieu de déclarer fondée en principe la demande reconventionnelle en dommages et intérêts formulée à titre d'action estimatoire par* ***L.)*** *>>, alors que : la société* ***H.)*** *s.àr.l. a souscrit, tant devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette lors de la comparution personnelle des parties N° 2247/2001 du 31 octobre 2001 qu'au dispositif*

de ses conclusions du 7 mars 2005, à son engagement de réparer les éventuels vices apparents de sorte qu'au prescrit des dispositions de l'article 1642-1 alinéa deuxième du code civil il n'y avait pas lieu à diminution du prix ; il incombait aux juges du fond d'acter l'engagement de la société ***H.)*** *s.àr.l. et de l'enjoindre à réparer les vices apparents et de débouter, en conséquence,* ***L.)*** *de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts de la somme de 10.327,81 euros pour vices et malfaçons et en compensation avec le solde de prix de vente redû » ;*

Mais attendu qu'après avoir souverainement constaté que **H.)** ne s'est pas engagée à réparer les vices entrant en ligne de compte, les juges du fond ont correctement appliqué la loi en faisant droit à l'action estimatoire de **L.)** ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 89 de la Constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle qu'elle a été modifiée, qui dipose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >> ; en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a dans le jugement attaqué confirmé << les jugements entrepris pour le surplus >> du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette donnant acte à* ***L.)*** *de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et la disant fondée à concurrence de 10.327,81 euros pour condamner la société à responsabilité limitée* ***H.)*** *à payer à* ***L.)*** *le montant de 10.327,81 euros avec les intérêts légaux à partir du 18 juin 2001, jour de la demande, jusqu'à solde et ordonner la compensation des montants redus de part et d'autre, aux motifs que : << Conformément au droit commun de la garantie, l'acquéreur peut exercer l'action rédhibitoire en résolution de la vente ou bien l'action estimatoire en diminution du prix avec la réserve que l'article 1642-1 du code civil écarte ces deux sanctions lorsque le vendeur s'engage à réparer le vice (cf. Enc. Dalloz Civil, verbo Vente d'Immeubles à Construire, n° 210). Pareil engagement n'étant pas pris par la s.àr.l.* ***H.)*** *en l'espèce, il y a lieu de déclarer fondée en principe la demande reconventionnelle en dommages et intérêts formulée à titre d'action estimatoire par* ***L.)*** *>>, alors que : la société* ***H.)*** *s.àr.l. a souscrit, tant devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette lors de la comparution personnelle des parties N° 2247/2001 du 31 octobre 2001 qu'au dispositif de ses conclusions du 7 mars 2005, à son engagement de réparer les éventuels vices apparents de sorte qu'au prescrit des dispositions de l'article 1642-1 alinéa deuxième du code civil il n'y avait pas lieu à diminution du prix. Il incombait aux juges du fond de motiver le jugement notamment sur ce chef des conclusions et donc, après avoir acté l'engagement de la société* ***H.)*** *s.àr.l., de l'enjoindre à réparer les vices apparents et de débouter, en conséquence,* ***L.)*** *de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts de la somme de*

10.327,81 euros pour vices et malfaçons et en compensation avec le solde de prix de vente restant redû » ;

Mais attendu que le moyen est tiré de la violation du seul article 89 de la Constitution qui sanctionne l'absence de motifs ; que ce défaut est un vice de forme ; qu'en constatant que **H.)** n'avait pas pris l'engagement de réparer les vices en question les juges du fond ont motivé leur décision par rapport aux conclusions dont référence au moyen ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la demande en indemnité de procédure :

Attendu que la demande de **H.)** basée sur l'article 240 du code de procédure civile est à écarter eu égard à l'issue du litige ;

Attendu que la demande de **L.)** basée sur la même disposition légale est à écarter comme manquant des justifications requises par la loi ;

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

r e j e t t e le pourvoi ;

rejette les demandes basées sur l'article 240 du code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée **H.)** aux frais de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc THILL, en présence de Madame Christiane BISENIUS, avocat général et Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.