N° 53 / 11.
du 14.7.2011.

Numéro 2873 du registre.

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

Composition:

Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation, présidente,
Georges SANTER, conseiller à la Cour de cassation,
Marc KERSCHEN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Camille HOFFMANN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Joséane SCHROEDER, première conseillère à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

X.), demeurant à L-(…), (…),

demandeur en cassation,

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

e t :

Y.), demeurant à L-(…),(…),

défendeur en cassation,

comparant par Maître Gilles PLOTTKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du conseiller Georges SANTER et sur les conclusions du premier avocat général Jeannot NIES ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 7 juillet 2010 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 35160 du rôle ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 20 septembre 2010 par X.) à Y.), déposé le 22 septembre 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 16 novembre 2010 par Y.) à X.), déposé le 19 novembre 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les faits :

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par jugement du 5 février 2004, dit que le compromis de vente conclu le 28 août 2001 entre Y.) comme vendeur et X.) comme acquéreur, portant sur un local commercial sis à (…), (…), vaut vente, que le jugement tient lieu d'acte notarié de vente de l'immeuble, et qu'il sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905 ;

Que saisi d'une demande de X.) dirigée contre Y.), le même tribunal, par jugement du 12 mai 2009, a constaté que X.) est propriétaire de l'immeuble du magasin sis au rez-de-chaussée de l'immeuble composant le lot 009 et qu'il a la jouissance pendant la journée de deux emplacements se trouvant devant le magasin et la jouissance exclusive de la cour à l'arrière de l'immeuble, a condamné Y.) à payer à X.) la somme de 4.500.- euros au titre de loyers touchés de la part des époux (…) jusqu'au mois de juin 2005, et a dit non fondée la demande reconventionnelle de Y.) en remboursement des loyers touchés par X.) depuis le 1er juillet 2005 de la part des époux (…) ;

Que sur appel de Y.), la Cour d'appel a, par arrêt du 7 juillet 2010, par réformation, dit que Y.) est resté propriétaire du local portant le numéro 15, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, dit qu'il a droit aux loyers portant sur le local en question et condamné X.) à lui restituer les loyers à partir du 1er juillet 2005 jusqu'au mois de juin 2010 ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation sinon de la mauvaise application de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et plus particulièrement son article 17 lequel dispose que << aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au barreau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15 >>,*

en ce que la Cour d'appel a omis de vérifier l'accomplissement de cette formalité,

alors que la demande formulée par l'appelant initial tendait à voir annuler un jugement valant acte de vente, jugement dûment transcrit auprès de Monsieur le Conservateur des hypothèques,

que dans la mesure où le jugement en question constitue le titre de propriété de Monsieur X.), toute demande tendant à le voir déchu de sa qualité de propriétaire s'analyse en une demande d'annulation de la vente actée par ledit jugement,

qu'en préalable à une telle demande visant à annuler ladite vente, l'appelant aurait dû procéder à l'inscription en marge prévu par l'article 17 de la loi précitée,

qu'en omettant de vérifier l'accomplissement de cette formalité, les magistrats de la Cour d'appel ont violé les dispositions légales d'ordre public contenues dans la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers » ;

Attendu que l'obligation de faire inscrire la mention marginale prévue au texte visé au moyen est directement liée à l'objet du litige, et n'existe que si ce dernier consiste en une demande soit en résolution, en rescision ou en annulation d'un acte transcrit aux registres tenus par le conservateur des hypothèques ;

Attendu que, selon les actes de la procédure en instance d'appel auxquels la Cour de cassation peut avoir égard et la présentation des moyens dans les considérants de l'arrêt attaqué, le litige ne portait sur aucune des actions visées au texte légal duquel est tiré le moyen de cassation ;

D'où il suit qu'il n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation sinon de la mauvaise application de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 (alinéa 1er) en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile, pour défaut de réponse à des conclusions, en ce que l'arrêt a déclaré non fondé l'appel incident de la demanderesse en cassation, en confirmant le jugement de première instance par un libellé laconique et en disposant que << la demande afférente de l'intimé est à rejeter par adoption des*

motifs des juges. Cette solution s'impose d'autant plus que l'appelant est resté propriétaire du local sis à gauche du rez-de-chaussée >>,

que ce faisant l'arrêt attaqué omet de répondre aux conclusions développées par l'appel dans le cadre de son appel incicent,

que dans le cadre de son appel incident, Monsieur X.) exposait que des réaménagements intérieurs, tant dans le local commercial (partie droite) que dans des parties communes de l'immeuble avaient été effectués à son insu,

que la délivrance conforme de la chose vendue suivant compromis de vente du 28 août 2001 n'avait partant pas été effectuée par Monsieur Y.),

que Monsieur X.) avait requis la condamnation de Monsieur Y.) à lui délivrer l'immeuble conformément à sa contenance,

que le tribunal a déclaré sa demande non fondée de ce chef,

qu'il avait donc interjeté appel incident de ce chef et demandé à voir réformer le jugement entrepris en ce qu'il avait rejeté sa demande du concluant tendant à voir condamner Monsieur Y.) à la remise en pristin état de l'immeuble en sa partie droite,

qu'en rejetant l'appel incident en se fondant uniquement sur le fait que l'appelant était demeuré propriétaire du local de gauche, l'arrêt attaqué omet de toiser les chefs de la demande contenus dans l'appel incident, lesquels portaient essentiellement sur le local situé côté droit, ainsi que sur les parties communes de l'immeuble, et non sur sa partie gauche,

que les demandes de l'intimé tendaient essentiellement à voir réformé le jugement de première instance en ce qu'il a rejeté sa demande tendant à voir condamner l'appelant à la remise en pristin état de l'immeuble en sa partie droite et de ses parties communes, et non sur sa partie gauche,

que cet appel incident ne portait absolument pas sur la question de la propriété de la partie gauche du local, à savoir le n°(...) de la route d'(...),

que l'arrêt attaqué confirme le jugement entrepris sans contenir le moindre développement à ce sujet, mais également – et principalement – en se fondant sur le fait que l'appelant serait demeuré propriétaire de la partie gauche du local, à savoir le n° (...) de la route d'(...),

que les chefs de la demande relatifs à la partie droite du local – à savoir le n° (...) de la route d'(...) – n'ont dès lors donné lieu à aucune motivation et n'ont pas été analysés par les magistrats, d'autant plus que les développements relatifs à la partie gauche du local sont sans le moindre rapport avec les demandes formulées dans le cadre de l'appel incident,

qu'en ne se prononçant pas sur les moyens développés par l'intimé dans le cadre de son appel incident, la Cour a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à

des conclusions et, ce faisant, elle a violé les articles 89 de la Constitution et 249 (alinéa 1er) en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile » ;

Attendu que l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois en cassation et la procédure en cassation énonce, en son alinéa 4 que « le mémoire indiquera, s'il y a lieu, les pièces déposées à l'appui du pourvoi. Les pièces non indiquées dans le mémoire ou produites après l'expiration des délais déterminés ci-avant seront écartées des débats » ;

Attendu que le demandeur en cassation n'a pas produit dans les délais impartis par la disposition légale précitée les écritures auxquelles, selon lui, il n'aurait pas été répondu ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la conseillère Léa MOUSEL, en présence de Monsieur Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.