

**N° 92 / 2020**  
**du 25.06.2020.**  
**Numéro CAS-2019-00109 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du**  
**jeudi, vingt-cinq juin 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,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Isabelle JUNG, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société à responsabilité limitée SOC1),** établie et ayant son siège social à (...),  
représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le  
numéro (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître François PRUM,** avocat à la Cour, en l'étude duquel  
domicile est élu,

**et:**

**le syndicat des copropriétaires de X,** sise à (...), représenté par son syndic, la  
société à responsabilité limitée SOC2), établie et ayant son siège social à (...),  
représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le  
numéro (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Alain GROSS,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile  
est élu.

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 104/19, rendu le 5 juin 2019 sous le numéro 45144 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 26 juillet 2019 par la société à responsabilité limitée SOC1) au syndicat des copropriétaires de la X (ci-après « *le SYNDICAT* »), déposé le 1<sup>er</sup> août 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse, signifié le 4 septembre 2019 par le SYNDICAT à la société SOC1), déposé le 13 septembre 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 condamné la société SOC1) à payer au SYNDICAT des dommages-intérêts du chef de frais de remise en état de la façade de la X et de la réparation du préjudice esthétique et du défaut de jouissance. La Cour d'appel a confirmé ce jugement.

### **Sur les premier, deuxième et quatrième moyens de cassation réunis :**

le **premier**, « *Tiré de la violation de la loi par fausse qualification des faits par la Cour d'appel ;*

*Plus particulièrement tiré de la violation par la Cour d'appel des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil. »*,

le **deuxième**, « *Tiré de fausse application de la loi par la Cour d'appel ;*

*Plus particulièrement tiré de la fausse application des articles 1792 e 2270 du Code civil au cas d'espèce par la Cour d'appel ; »*

et

le **quatrième**, « *Tiré du défaut de base légale de l'arrêt par l'insuffisance de la Cour d'appel dans la recherche des éléments de faits qui justifient l'application en droit des articles 1792 et 2270 au cas d'espèce par la Cour d'appel ; »*.

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, la partie critiquée de la décision et ce en quoi elle encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes du même article 10, alinéa 3, 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 demandeur en cassation ne précise ni la partie critiquée de l'arrêt ni ce en quoi elle encourt le reproche allégué.

Il en suit que les trois moyens sont irrecevables.

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*« Tiré de la contravention ou de la violation de la loi par la Cour d'appel, spécialement de la violation de l'article 89 de la constitution faisant obligation pour les juges de motiver leur décision ;*

*Plus particulièrement :*

*ce que l'arrêt a considéré, page 6, << De manière générale, les phénomènes naturels ne constituent des cas de force majeure que si leur caractère exceptionnel est démontré. L'imprévisibilité et l'irrésistibilité sont appréciées en considération du moment ou du lieu auxquels l'évènement qui a causé le désordre est produit.*

*En l'espèce, il y a lieu de retenir que la formation d'algues, mousses et lichens sur la façade exposée nord et ouest de la X n'a été ni imprévisible, ni irrésistible pour la société SOCI) (...) >>.*

*Pour ensuite, dire << Il en découle que si l'expert T) admet que l'apparition d'algues sur une façade isolante est inévitable et se reproduira toujours à des intervalles plus ou moins longs, cette conclusion étant partagée par les experts unilatéraux F) et G) (...). >>.*

*Pour enfin considérer << La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante (...). >>.*

*La Cour s'est contredite dans son raisonnement. ».*

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 ce en quoi la décision encourt le reproche allégué.

Le demandeur en cassation ne précise pas la contradiction alléguée découlant des passages de l'arrêt cités au moyen.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

### **Sur le cinquième moyen de cassation :**

*« Tiré de la contravention ou de la violation de la loi par la Cour d'appel, spécialement de la violation de l'article 89 de la constitution faisant obligation pour les juges de motiver leur décision ;*

*Plus particulièrement :*

*En considérant << ...il (l'expert) n'impute pas les désordres à un défaut d'entretien de la façade par le SYNDICAT mais plutôt à une application déficiente de l'enduit, voire d'un produit destiné à prévenir l'apparition des algues >> (fin page 5 et début page 6 de l'arrêt), la Cour utilise l'hypothétique et le conditionnel pour justifier sa décision ; ».*

Le moyen procède d'une lecture incomplète de l'arrêt en ce que les juges d'appel, après avoir repris certains développements des experts tels que cités au moyen, ont décidé que « *La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante favorisant l'apparition d'humidité sur la surface extérieure. Or, tant l'entrepreneur général que le façadier ne pouvaient en leur qualité de professionnels ignorer cet état de choses et ils devaient en tenir compte dans la conception et la mise en œuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace.* », de sorte qu'ils ne se sont pas déterminés par des motifs dubitatifs ou hypothétiques.

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

#### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :**

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 2.000 euros.

#### **PAR CES MOTIFS,**

#### **la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi,

condamne la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros,

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Alain GROSS, 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**  
**la société à responsabilité limitée SOC1)**  
**et**  
**le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA X**  
**(n° CAS-2019-00109 du registre)**

---

Par mémoire signifié le 26 juillet 2019 et déposé le 2 août 2019 au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître François PRUM, avocat à la Cour, a formé au nom et pour le compte de la société à responsabilité limitée SOC1) (ci-après la « société SOC1) ») un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu contradictoirement le 5 juin 2019 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro 45.144 du rôle.

L'arrêt en question a été signifié à la demanderesse en cassation le 24 juin 2019. Le pourvoi introduit est recevable au regard des délais prévus par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation. Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues dans cette loi. Il est partant recevable.

Un mémoire en réponse a été signifié le 4 septembre 2019 par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte du défendeur en cassation, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA X (ci-après le « SYNDICAT »), et déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 13 septembre 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 juin 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit fondée la demande du SYNDICAT tendant à la condamnation de la société SOC1) à lui payer une certaine somme au titre de la remise en état de la façade de la résidence dite « X » et du préjudice esthétique et de jouissance subie.

Par un arrêt du 5 juin 2019, la Cour d'appel a confirmé ce jugement.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt.

**Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis :**

Le premier moyen de cassation est tiré « de la violation de la loi par fausse qualification des faits par la Cour d'appel ; plus particulièrement tiré de la violation par la Cour d'appel des dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil. »

Le second moyen de cassation est tiré « de la fausse application de la loi par la Cour d'appel, plus particulièrement tiré de la fausse application des articles 1792 et 2270 du Code civil au cas d'espèce par la Cour d'appel. »

Aux termes de ces deux moyens, il est reproché à la Cour d'appel « d'avoir violé les articles 1792 et 2270 du Code civil par fausse application des faits », en considérant que « l'apparition d'algues et de mousse sur une façade isolante était constitutive d'un vice relevant de la garantie décennale au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil », alors que suivant la demanderesse en cassation, « il ne s'agit que d'un phénomène naturel, donc extérieur, imprévisible et irrésistible pour le constructeur. »<sup>1</sup>

En l'espèce, la Cour d'appel, après avoir rappelé que le constructeur d'un immeuble est obligé de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et que cette obligation est de résultat<sup>2</sup>, a considéré ce qui suit :

*« La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante favorisant l'apparition d'humidité sur la surface extérieure. Or, tant l'entrepreneur général que le façadier ne pouvaient en leur qualité de professionnels ignorer cet état de choses et ils devaient en tenir compte dans la conception et la mise en œuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace. »*

*Il en découle que l'apparition des algues n'étant pas imputable à un défaut d'entretien de la façade à charge du SYNDICAT de nature à exonérer la société SOC1) de sa responsabilité, celle-ci doit réparation du dommage causé. »*

La Cour d'appel a partant considéré que « l'apparition des algues et mousses sur la façade » était dû à un vice affectant la façade et que de ce fait, la responsabilité de la société SOC1) était engagée sur le fondement des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le grief soulevé est en rapport avec la qualification juridique des faits. La demanderesse en cassation considère que c'est à tort que les juges d'appel ont retenu que les désordres affectant la façade de l'immeuble en cause étaient à qualifier de vices cachés relevant de la garantie due par les constructeurs d'immeubles.

---

<sup>1</sup> Premier moyen de cassation, p. 5, alinéa 4 ; deuxième moyen de cassation, p. 6, alinéa 5.

<sup>2</sup> Arrêt entrepris, p. 4, dernier alinéa.

La qualification des faits ou des actes consiste à identifier une situation de fait à une notion légale, à déterminer dans quelle catégorie légale rentre le fait ou l'acte dont l'existence a été constatée, et par suite, à apprécier quelle règle juridique lui est applicable<sup>3</sup>.

Alors que les juges du fond sont en principe souverains pour apprécier les faits, en France, la Cour de cassation a progressivement élargi son contrôle sur la qualification juridique des faits par les juges du fond<sup>4</sup>. Ainsi, après longtemps avoir laissé la notion de vice caché à l'appréciation souveraine des juges du fond, l'assemblée plénière de la Cour de cassation française a décidé d'exercer un contrôle en la matière<sup>5</sup>.

Or, Votre Cour ne suit pas la position de la Cour de cassation française sur ce point. Ainsi, Vous reprenez que l'existence de vices cachés relève de l'appréciation souveraine des juges du fond<sup>6</sup>. Il est en de même, à titre d'exemple, pour l'appréciation de l'existence d'un défaut de conformité<sup>7</sup>, d'une faute de nature à engager la responsabilité civile délictuelle<sup>8</sup> ou contractuelle<sup>9</sup>, d'une faute de nature à rendre immédiatement et définitivement impossible le maintien des relations de travail<sup>10</sup>, d'une faute de nature à justifier le licenciement avec effet immédiat<sup>11</sup>, d'un vice du consentement<sup>12</sup>, d'une erreur sur la substance de l'objet de la convention<sup>13</sup>, du caractère déterminant de l'erreur<sup>14</sup> ou de manœuvres dolosives<sup>15</sup>.

Il en suit qu'il y a lieu de dire que le moyen ne saurait être accueilli, alors que sous le couvert du grief de la violation des dispositions légales reproduites 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 relevant de la garantie prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil, cette appréciation échappant au contrôle de Votre Cour.

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

---

<sup>3</sup> J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 5<sup>ème</sup> édition, n° 65.04.

<sup>4</sup> Idem, n°s 65.04 et suivants.

<sup>5</sup> Idem, n° 67.112.

<sup>6</sup> Cass. 7 juillet 2016, n° 3626 du registre, réponse au deuxième moyen de cassation.

<sup>7</sup> Cass. 7 juin 2018, n° 3976 du registre.

<sup>8</sup> Cass. 9 novembre 2017, n° 3853 du registre, réponse au huitième moyen de cassation ; Cass. 17 décembre 2015, n° 3569 du registre, réponse aux quatrième et cinquième moyens de cassation ; Cass. 27 février 2014, n° 3289, réponse au quatrième moyen de cassation.

<sup>9</sup> Cass. 27 avril 2017, n° 3781 du registre, réponse au troisième moyen de cassation ; Cass. 7 juillet 2016, n° 3626 du registre, réponse au quatrième moyen de cassation ; Cass. 21 avril 2016, n° 3631, réponse au troisième moyen de cassation.

<sup>10</sup> Cass. 12 juillet 2012, n° 3071 du registre.

<sup>11</sup> Cass. 20 juin 2019, n° CAS-2018-00089 du registre, réponse au deuxième moyen de cassation ; Cass. 28 février 2019, n° 4096, réponse au premier moyen de cassation ; Cass. 19 avril 2018, n° 3935 du registre ; Cass. 13 janvier 2011, n° 2813 du registre, réponse au premier moyen de cassation ; Cass. 6 mars 2014, n° 3311 du registre.

<sup>12</sup> Cass. 2 juin 2016, n° 3652 ; Cass. 20 mars 2014, n° 3330 du registre, réponse au premier moyen de cassation.

<sup>13</sup> Cass. 9 mars 2017, n° 3746 du registre, réponse au sixième moyen de cassation.

<sup>14</sup> Cass. 27 avril 2017, n° 3781, réponse au deuxième moyen de cassation.

<sup>15</sup> Cass. 28 mars 2019, n° CAS-2018-00015 du registre ; Cass. 27 avril 2017, n° 3781, réponse au premier moyen de cassation.

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution faisant obligation aux juges de motiver leur décision.

Aux termes de ce moyen, la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel de s'être contredits dans leur raisonnement, partant d'avoir formulé des motifs contradictoires, en considérant en substance, d'une part, que la formation d'algues et de mousse sur la façade isolante n'était ni imprévisible, ni irrésistible pour la société SOC1) et ne constituait partant pas un cas de force majeure, et, d'autre part, que l'apparition des algues et de mousse sur une façade isolante constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques et à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et que suivant les expertises réalisées, l'apparition d'algues sur une façade isolante serait inévitable.

A bien comprendre l'argumentaire de la demanderesse en cassation, il y aurait une contradiction de motifs au sujet du caractère inévitable de l'apparition d'algues et de mousse sur la façade isolante de l'immeuble en cause et cette contradiction viderait la motivation de l'arrêt entrepris de tout sens. La Cour d'appel se serait ainsi contredite en retenant, en premier lieu, lors de l'analyse des conditions de la force majeure, que le phénomène constaté n'aurait pas été irrésistible<sup>16</sup> pour la société SOC1), donc qu'il aurait été surmontable, c'est-à-dire que les effets du phénomène auraient pu être évités par des mesures appropriées, et, dans second temps, que l'apparition des désordres s'expliquerait par un phénomène naturel qui, selon les experts, serait inévitable et se reproduirait à des intervalles plus au moins longs.

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 »<sup>17</sup>.

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<sup>18</sup>.

En l'espèce, le grief, tel que formulé, procède d'une lecture incomplète de l'arrêt entrepris. Les motifs sur le point considéré sont essentiellement les suivants :

*« De manière générale, les phénomènes naturels ne constituent des cas de force majeure que si leur caractère exceptionnel est démontré. L'imprévisibilité et l'irrésistibilité sont appréciées en considération du moment et du lieu auxquels l'événement qui a causé le désordre s'est produit.*

*En l'espèce, il y a lieu de retenir que la formation d'algues, mousses et lichens sur la façade exposée nord et ouest de la X n'a été ni imprévisible, ni irrésistible pour la société SOC1), la Cour rejoignant à ce titre les considérations du tribunal selon lesquelles la partie appelante, entrepreneur et vendeur professionnel d'immeubles*

---

<sup>16</sup> Sur cette notion, voir G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n° 1071.

<sup>17</sup> J. et L. BORÉ, n° 77.81.

<sup>18</sup> Idem, n° 77.92.

*devait tenir compte dans la conception de la façade des données géographiques et météorologiques ayant trait à l'implantation et à l'exposition de l'immeuble aux intempéries.*

*La partie appelante invoque encore, à titre de cause exonératoire, une faute du SYNDICAT consistant dans un défaut d'entretien et de nettoyage de la façade. Il est admis que le défaut d'entretien est une cause d'exonération, pourvu qu'il soit à l'origine du désordre.*

*En l'espèce, l'expert Jourdain a formellement exclu le défaut d'entretien comme cause des malfaçons, estimant que l'enduit ayant absorbé l'eau n'était pas adapté aux circonstances géographiques et atmosphériques et qu'il n'a pas été posé selon les règles de l'art, ayant été appliqué en période froide et humide. Ces conclusions ne sont pas contredites par l'expert T) ayant remplacé l'expert Jourdain et ayant rendu son rapport après le jugement avant-dire droit. En effet, l'expert T), après avoir constaté que les algues étaient réapparues sur les surfaces nettoyées, retient que l'enduit appliqué, bien qu'il contenait un produit biocide, n'a pas suffi à endiguer l'apparition précoce et massive d'algues et qu'une couche de peinture supplémentaire contenant un produit algicide et fongicide aurait dû être appliquée sur l'enduit, l'expert incriminant en outre, tout comme l'expert Jourdain, la pose de l'enduit par période de grand froid.*

*Il en découle que si l'expert T) admet que l'apparition d'algues sur une façade isolante est inévitable et se reproduira toujours à des intervalles plus ou moins longs, cette conclusion étant partagée par les experts unilatéraux F) et G), il n'impute pas les désordres à un défaut d'entretien de la façade par le SYNDICAT, mais plutôt à une application déficiente de l'enduit, voire d'un produit destiné à prévenir l'apparition des algues.*

*(...)*

*La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante favorisant l'apparition d'humidité sur la surface extérieure. Or, tant l'entrepreneur général que le façadier ne pouvaient en leur qualité de professionnels ignorer cet état de choses et ils devaient en tenir compte dans la conception et la mise en œuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace.*

*Il en découle que l'apparition des algues n'étant pas imputable à un défaut d'entretien de la façade à charge du SYNDICAT de nature à exonérer la société SOCI) de sa responsabilité, celle-ci doit réparation du dommage causé. »*

Cette motivation est exempte de contradiction.

En effet, l'affirmation que « *l'apparition d'algues sur une façade isolante est un phénomène naturel inévitable qui se reproduira toujours à des intervalles plus ou moins longs* »<sup>19</sup> n'est pas incompatible avec la constatation que dans le cas d'espèce sous revue, « *l'apparition précoce et massive d'algues* »<sup>20</sup> est « *dû à une application déficiente de l'enduit, voire d'un produit destiné à prévenir l'apparition des algues* »<sup>21</sup>. La précocité et l'ampleur de l'apparition de ces désordres résultent encore de l'énonciation, dans l'arrêt entrepris, du fait que l'expert commis par le tribunal de première instance a constaté dans son rapport dressé en avril 2016 que les algues sont de nouveau apparues aux endroits nettoyés par la société SOC1) en 2012<sup>22</sup> et de l'approbation, par la Cour d'appel, des juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que « *les désordres incriminés étaient loin d'être minimes et ont dépassé de par leur ampleur et leur précocité ce à quoi le SYNDICAT devait normalement s'attendre avec le temps et l'usure normale* »<sup>23</sup>.

Les juges d'appel ont ainsi pu retenir, par une motivation exempte de contradiction, que la responsabilité de la société SOC1) était engagée pour avoir manqué à son obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices, en considérant que l'apparition des algues et mousses sur la façade de l'immeuble en cause constituait un phénomène dû non seulement aux conditions climatiques mais encore aux particularités de la façade isolante qui favorise l'apparition d'humidité sur la façade extérieure.

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

#### **Sur le quatrième moyen de cassation :**

Le quatrième moyen de cassation est tiré « *du défaut de base légale de l'arrêt par insuffisance de la Cour d'appel dans la recherche des éléments de fait qui justifient l'application en droit des articles 1792 et 2270 au cas d'espèce de la Cour d'appel.* »

Aux termes de ce moyen, la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir insuffisamment motivé leur décision au regard des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Elle estime qu'en considérant que « *... il a encore été relevé à bon escient que les désordres incriminés étaient loin d'être minimes et ont dépassé de par leur ampleur et leur précocité ce à quoi le SYNDICAT devait normalement s'attendre avec le temps et l'usure normale* », sans autrement qualifier l'ampleur des désordres, ni la précocité de la survenance de ceux-ci, la Cour d'appel n'aurait pas donné de base légale à sa décision.

---

<sup>19</sup> Arrêt entrepris, page 5, dernier alinéa.

<sup>20</sup> Idem, page 5, avant dernier alinéa.

<sup>21</sup> Idem, page 6, premier alinéa.

<sup>22</sup> Idem, page 2, dernier alinéa.

<sup>23</sup> Idem, page 3, dernier alinéa.

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<sup>24</sup>. Ce cas d'ouverture à cassation est défini comme étant l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit<sup>25</sup>.

Les dispositions légales visées au moyen sont les articles 1792 et 2270 du Code civil qui fondent la responsabilité des architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage à raison des ouvrages réalisés par eux. Cette responsabilité est de dix ans pour les gros ouvrages et de deux ans pour les menus ouvrages.

En retenant que le vendeur d'un immeuble à construire, tout comme le constructeur, est obligé de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et que cette obligation est de résultat, qu'en l'espèce, les désordres à la façade affectent un gros ouvrage et relèvent de la garantie décennale, que l'apparition précoce et de grande ampleur des désordres sur la façade en cause ne constitue pas un cas de force majeure et n'est pas dû à un défaut d'entretien de la façade, mais est imputable à la société SOC1) qui a manqué à son obligation susmentionnée en négligeant de tenir compte des conditions climatiques et de l'exposition de l'immeuble aux intempéries dans la conception et la mise en œuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace, les juges d'appel ont motivé à suffisance leur décision de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils ont condamné la société SOC1) aux frais de la remise en état de la façade et pour le préjudice esthétique et de jouissance.

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

### **Sur le cinquième moyen de cassation :**

Le cinquième moyen de cassation est, à l'instar du troisième, tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution faisant obligation aux juges de motiver leur décision.

Aux termes de ce moyen, la demanderesse en cassation reproche à la Cour d'appel d'avoir failli à leur obligation de motiver leur décision puisqu'en considérant qu' « *il [l'expert] il n'impute pas les désordres à un défaut d'entretien de la façade par le SYNDICAT, mais plutôt à une application déficiente de l'enduit, voire d'un produit destiné à prévenir l'apparition des algues* », elle aurait utilisé l'hypothétique et le conditionnel pour justifier sa décision. Or, suivant la demanderesse en cassation, les décisions qui statuent sur un motif hypothétique devraient être censurées, puisqu'entachées d'un défaut de motifs.

A titre principal, le moyen est à rejeter, alors qu'il procède d'une lecture erronée de l'arrêt entrepris.

---

<sup>24</sup> J. et L. BORÉ, précité, nos 78.04 et 78.31.

<sup>25</sup> Idem, n° 78.21.

En effet, dans le passage énoncé au moyen, l'arrêt entrepris ne cite que les conclusions de l'expert. Les juges d'appel reprennent cependant ces conclusions de manière affirmative dans leur motivation, et ceci dans les termes suivants :

*« La Cour déduit des conclusions des différentes expertises que l'apparition des algues et mousses sur la façade constitue un phénomène tenant aux conditions climatiques, à l'exposition de l'immeuble aux intempéries et aux particularités de la façade isolante favorisant l'apparition d'humidité sur la surface extérieure. Or, tant l'entrepreneur général que le façadier ne pouvaient en leur qualité de professionnels ignorer cet état de choses et ils devaient en tenir compte dans la conception et la mise en œuvre de la façade et dans le choix et le mode d'application de l'enduit, voire d'un produit fongicide efficace. »*

Il en suit qu'à titre principal, le moyen manque en fait.

A titre subsidiaire, il est rappelé que le grief tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution 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<sup>26</sup>.

Or, en se déterminant par les motifs énoncés en réponse au moyen précédent, les juges d'appel ont formellement motivé leur décision de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils ont condamné la société SOC1) aux frais de la remise en état de la façade et pour le préjudice esthétique et de jouissance.

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

## **Conclusion**

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

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

Marc HARPES

---

<sup>26</sup> J. et L. Anémone BORÉ, précité, n° 77.31.