

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**N° 130 /2023  
du 30.11.2023  
Numéro CAS-2023-00004 du registre**

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

**Composition:**

Théa HARLES-WALCH, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Christiane JUNCK, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Caroline ENGEL, conseiller à la Cour d'appel,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre:**

**le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) », sis à L-ADRESSE1.), représenté par le syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),**

**demandeur en cassation,**

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

**et:**

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),**

**défenderesse en cassation,**

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

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.),

**défenderesse en cassation,**

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

**3) la société anonyme SOCIETE4.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO4.),

**défenderesse en cassation,**

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

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 131/22 - VII - CIV, rendu le 13 juillet 2022 sous le numéro CAL-2020-00746 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 27 décembre 2022 par le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « *ENSEIGNE1.)* » à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et à la société anonyme SOCIETE4.), déposé le 3 janvier 2023 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 9 février 2023 par la société SOCIETE3.) au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « *ENSEIGNE1.)* », à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE4.), déposé le 17 février 2023 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 14 février 2023 par la société SOCIETE4.) au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « *ENSEIGNE1.)* », à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.), déposé le 21 février 2023 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 16 février 2023 par la société SOCIETE2.) au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) », à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.), déposé le 24 février 2023 au greffe de la Cour ;

Ecartant le nouveau mémoire, intitulé « *mémoire en réplique* » signifié le 17 mars 2023 par le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » à la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.), déposé le 27 mars 2023 au greffe de la Cour supérieure de justice, en ce qu'il ne remplit pas les conditions de l'article 17, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Sur les conclusions du premier avocat général Sandra KERSCH.

### **Sur les faits**

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait dit irrecevables la demande en indemnisation du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » à l'encontre de la société SOCIETE2.) et, partant, les demandes en intervention dirigées contre les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.). La Cour d'appel a confirmé ce jugement.

### **Sur le premier moyen de cassation**

#### **Énoncé du moyen**

« *Vice de forme - Défaut de motifs*

*tiré de la violation de la loi, in specie de l'article 89 de la Constitution sinon de l'article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne des droits de l'homme sinon des articles 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile disant respectivement :*

- *Art. 89 de la Constitution du 17 octobre 1868. << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique. >>*
- *Article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne des droits de l'homme : << Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un Tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. >>*
- *Article 249 nouveau code de procédure civile << La rédaction des jugements 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. 30 décembre 1935) Le dispositif des jugements et arrêts dont la transcription sur les registres de l'état civil aura été ordonnée, devra énoncer les noms et prénoms des parties en cause, ainsi que les lieux et dates des actes en marge desquels la transcription devra être mentionnée. >>*

- *Article 587 du Nouveau Code de Procédure civile : << Les autres règles établies pour les tribunaux inférieurs sont observées en instance d'appel. >>*

*La Cour d'appel a violé les textes susvisés en ce qu'elle n'a pas répondu à des moyens déterminants pour la solution du litige qui étaient formulées dans les conclusions datées du 31 mars 2022 du demandeur en cassation et a débouté le demandeur en cassation de sa demande.*

*Le défaut de réponse à conclusions est un défaut de motifs lorsque le moyen est de nature à influencer sur la solution du procès, constituant un vice de forme.*

*Il s'agit des moyens suivants figurant aux conclusions n°2 du 31 mars 2022 au point II. A. 2. intitulé << quant à la suspension du délai de forclusion >>*

*La Cour n'a pas répondu au moyen tiré de la suspension du délai de forclusion exposé au point II. A. 2. des conclusions du 31 mars 2022.*

*La Cour a violé les articles 89 de la Constitution, 6 paragraphe 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile, en n'étudiant que partiellement le moyen précité concernant la suspension du délai de forclusion suite à acceptation par la société SOCIETE2.) d'intervenir pour redresser les désordres suivant télécopie du 5 décembre 2012, en réponse au courrier de la demanderesse en cassation du 21 août 2012, tel que précisé dans les conclusions du 31 mars 2022.*

*Alors qu'elle aurait dû en déduire que la société SOCIETE2.) avait reconnu sa responsabilité dans les désordres constatés par l'expert, en donnant suite sans la moindre contestation au courrier de la résidence en date du 21 août 2012.*

*En effet, le courrier du 21 août 2012 fait état des désordres affectant la résidence au niveau de la toiture et mentionne le rapport de l'expert WIES qui est connu de la société SOCIETE2.)-SCA.*

*pour toute réponse la société SOCIETE2.) a confirmé son intervention pour résoudre les problèmes.*

*La Cour aurait dû constater qu'en l'absence de contestation au courrier du 21 août 2012 et par son intervention le 05 septembre 2012, la société SOCIETE2.) a expressément reconnu sa responsabilité dans les désordres affectant la résidence << ENSEIGNE1.) >> et partant que le délai de prescription décennale a été valablement interrompu.*

*Ainsi la Cour devait réformer le jugement de première instance qui avait considéré que la résidence était forclos à agir à l'encontre de SOCIETE2.)-SCA.*

*La Cour ne s'étant pas du tout penchée sur le moyen en omettant d'analyser scrupuleusement le contenu du courrier du 21 août 2012, l'arrêt encourt donc la cassation de ce chef pour vice de forme résultant du défaut de motivation. ».*

### **Réponse de la Cour**

En retenant

*« Les travaux ayant été réceptionnés au plus tard le 12 février 2003 et le SYNDICAT ayant introduit sa demande par exploit du 13 février 2015, il y a lieu de retenir que le SYNDICAT est en principe forclos à agir.*

*Le délai de garantie décennale est une période qui ne s'analyse pas en une véritable prescription, mais en un délai préfixe ne pouvant être suspendu, ni en principe interrompu si ce n'est par l'introduction d'une demande au fond ou par une reconnaissance non équivoque de la responsabilité (CSJ 5 décembre 2000, n°23313 du rôle ; TAL 13 juillet 1990, n°18.434 du rôle).*

*La reconnaissance de responsabilité suppose une manifestation non équivoque de volonté du locateur d'ouvrage, lequel admet être responsable des désordres dont il est demandé réparation (JCL Civil, art. 1788 à 1794, fasc. 24, n° 74).*

*La reconnaissance de responsabilité ouvre un nouveau délai décennal ne régissant que les travaux de réfection provoqués par les désordres ayant entraîné l'interruption du délai précédent, les travaux de réparation équivalant à une reconnaissance de responsabilité par rapport à ces désordres qui ont fait l'objet de travaux de réfection (Cass. fr., civ. 3ème, 15.01.1992, Bull. n°10-6).*

*Dans tous les cas, la reconnaissance doit être claire. L'aveu contenu dans un acte écrit ne doit prêter à aucune discussion; il doit être précis, clair et net. Une correspondance imprécise ne peut fonder aucune interruption.*

*La reconnaissance de responsabilité suppose une manifestation non équivoque de volonté du locateur d'ouvrage, lequel admet être responsable des désordres dont il est demandé réparation (Cass. fr. 3ème civ., 24 juin 1992, n° 90-21.166).*

*Il est ainsi insuffisant de dire que, par son comportement, le débiteur n'a pas dénié sa responsabilité (Cass. fr. 2ème civ., 15 juin 1998 : JurisData n° 1998-001553) ou admis implicitement sa propre responsabilité (Cass. fr. 3ème civ., 15 mars 1989 : JCP G 1989, IV, 183 ; RD imm. 1989, p. 362).*

*Aux termes d'une télécopie du 5 décembre 2012, la société SOCIETE2.) répond à un courrier du mandataire du SYNDICAT dans les termes suivants << suite à votre courrier du 21 août 2012, nous vous avisons qu'un Zingueurcharpentier va*

*se rendre sur place « RESIDENCE ENSEIGNE1.) » pour entreprendre des réparations d'étanchéité sur le toit de la résidence >>.*

*La Cour retient que l'information qu'un zingueur-charpentier sera envoyé sur place pour entreprendre des travaux d'étanchéité sur le toit de la résidence, ne constitue pas un comportement clair et non-équivoque de reconnaissance de responsabilité par la société SOCIETE2.) concernant l'ensemble des désordres allégués, ce d'autant moins que le courrier du mandataire du 21 août 2012 ne se rapportait qu'à 3 appartements.*

*Il s'ensuit que le délai de prescription décennale n'a pas été valablement interrompu et qu'il a expiré au plus tard le 12 février 2013. »,*

les juges d'appel ont, par une motivation exempte d'insuffisance, constaté qu'une reconnaissance de responsabilité par la société SOCIETE2.) n'était pas rapportée, pour en déduire l'absence d'interruption et de suspension du délai de garantie décennale.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

## **Sur le deuxième moyen de cassation**

### **Enoncé du moyen**

*« défaut de base légale - vice de fond*

*tiré du défaut de base légale qui est un vice de fond qui résulte de 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'arrêt critiqué n'a pas suffisamment tenu compte des faits à la base du litige et des obligations contractuelles et légales pesant sur la société SOCIETE2.) en sa qualité de constructeur de la résidence pour parvenir à la conclusion que << C'est partant à juste titre que la juridiction de première instance a considéré que le SYNDICAT ayant introduit sa demande en date du 13 février 2015, soit 12 ans après la réception des travaux, était forclosé à agir en responsabilité contre la société SOCIETE2.) pour vices de construction >>*

*La Cour n'a pas pris en compte les manquements de la société SOCIETE2.) à ses obligations contractuelles en tant que constructeur, telles qu'elles découlent du contrat de vente en état futur d'achèvement signé par la société SOCIETE2.) avec les différents copropriétaires qui prévoit en son article << CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION >> que l'exécution de l'obligation d'achever la construction sera constatée contradictoirement et que le vendeur doit respecter une procédure stricte.*

*En effet, la procédure contractuelle de réception des travaux prévoit expressément que le vendeur à savoir la société SOCIETE2.), doit impérativement*

*notifier par recommandé le certificat attestant l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code Civil et doit inviter l'acheteur à constater la réalité de l'achèvement.*

*Ainsi pour matérialiser la procédure de réception, il est prévu qu'un procès-verbal entre le vendeur et l'acheteur soit effectué contradictoirement.*

*Il apparaît ainsi qu'une procédure contractuelle a été imposée par la société SOCIETE2.) lors de la rédaction du contrat effectuée par ses soins afin de faire établir la réception des travaux.*

*La Cour arrive pourtant à la conclusion qu'une réception tacite n'est pour autant pas exclue contractuellement.*

*Alors qu'elle aurait justement dû en déduire que la présence d'une procédure de réception des travaux prévue contractuellement demeure la loi des parties et ne permet pas la prise en considération d'une réception tacite.*

*L'arrêt critiqué encourt donc la cassation en raison du défaut de base légale. ».*

### **Réponse de la Cour**

Le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit.

Le moyen ne précise pas quelle disposition légale aurait été violée par l'arrêt attaqué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

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

#### **Enoncé du moyen**

*« tiré de la violation de la loi par dénaturation de l'écrit clair*

*Cas d'ouverture tiré de la dénaturation de l'écrit clair et de la violation de l'article 56 sinon 61 du Nouveau Code de procédure civile qui prévoient respectivement :*

*<< Art. 56.*

*Le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat.*

*Parmi les éléments du débat, le juge peut prendre en considération même les faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions.*

Art. 61.

*Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

*Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé.*

*Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. >>*

*L'arrêt critiqué retient : << Le résultat du rapport de fin de travaux RD6 du bureau de contrôle SOCIETE3.) rédigé par l'ingénieur en charge du contrôle en date du 21 février 2003 prouve que les travaux ont débuté en octobre 1999 et que la dernière visite de chantier a eu lieu le 11 septembre 2002.*

*Le rapport indique encore que l'occupation des appartements s'est faite de façon échelonnée suivant les bâtiments et le 12 février pour les derniers.*

*Les avenants de prise en charge en relation avec le contrat responsabilité civile décennale n°NUMERO5.) (ancien n°NUMERO6.) souscrit par la société SOCIETE2.) auprès de l'assureur SOCIETE5.) et établi sur base du prédit rapport indiquaient pour le bloc A comme date de réception le 3 août 2001, pour le bloc B comme date de réception le 22 août 2001, pour le bloc C comme date de réception le 12 juillet 2002 et pour le bloc D comme date de réception le 12 décembre 2002.*

*C'est à bon escient que les premiers juges ont pris ledit rapport de fin de travaux RD6 en considération, le document émis par l'organisme de contrôle du chantier et non pas de la société SOCIETE2.).*

*Cette pièce est par ailleurs corroborée par les indications figurant sur les avenants de prise en charge en relation avec le contrat responsabilité civile décennale n°NUMERO5.).*

*Le fait que dans la rubrique "réception", l'ingénieur en charge du contrôle a indiqué "non connu" indique seulement qu'aucune date de réception expresse n'est connue, mais ne saurait exclure une réception tacite.*

*Contrairement aux soutenance du SYNDICAT, le rapport de fin des travaux du bureau de contrôle SOCIETE3.) du 21 février 2003 indique de façon précise que les derniers appartements de la résidence ENSEIGNE1.) ont été occupés le 12 février.*

*Eu égard aux informations temporelles y figurant, la Cour estime qu'il est clair que le 12 février se rapporte au 12 février de l'année courante, soit à l'année 2003.*

*La Cour se rallie à la constatation des juges de première instance qu'aucun autre élément du dossier ne permet de s'écarter de cette date. >>*

*La Cour a violé les articles susvisés en ce qu'elle a dénaturé la portée du document RD6 établi par le bureau de contrôle SOCIETE3.).*

*En effet, en aucun cas le document RD6 ne peut valablement renseigner sur la date d'occupation des derniers logements alors que le bureau de contrôle ne dispose pas de ses informations.*

*La société SOCIETE2.) s'est contentée de verser un rapport intitulé << RAPPORT RD6 >> de la société de contrôle SOCIETE3.) rédigé le 21.02.2003, pour prétendre que les immeubles étaient entièrement occupés à la date du 12.02.2003.*

*Force est de constater que le document RD6 est des plus sommaires et manque de la précision la plus élémentaire pour permettre de prétendre que la réception tacite d'un immeuble a été effectuée le 12.02.2003.*

*Aucun élément probant figurant dans le rapport RD6 ne permet de vérifier si le 12.02.2003 les 78 appartements de la résidence étaient occupés.*

*De plus le prédit rapport RD6 précise clairement en son point 2.3 que la date de réception des travaux est << non connue >>.*

*Cependant la Cour en arrive à la conclusion erronée que cela ne concerne que la réception expresse.*

*Une telle analyse de la Cour ne peut qu'être analysée que comme une déduction hasardeuse lourde de conséquence qui n'est déduite que sur base d'un document sommaire contenant des informations contradictoires à savoir le rapport RD6.*

*Dès lors, il est évident que le rapport RD6 ne peut certainement pas permettre d'établir une date tacite de réception des travaux, alors que la société SOCIETE3.) reconnaît qu'elle ignore si la réception a eu lieu sans préciser s'il s'agit d'une réception expresse ou tacite.*

*L'interprétation faite par la Cour d'appel est incompatible avec la communication sans équivoque et non ambiguë du rapport RD6 du bureau de contrôle.*

*La Cour d'appel a donc violé la loi en dénaturant la portée du rapport RD6 du bureau de contrôle SOCIETE3.) et l'arrêt encourt la cassation de ce chef. ».*

### **Réponse de la Cour**

Sous le couvert du grief tiré de l'interprétation erronée et de la dénaturation du rapport de fin de travaux, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, du contenu et de la portée de cet écrit,

appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

### **Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure**

Il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient d'allouer à chacune d'elles l'indemnité de procédure sollicitée de 2.500 euros.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation**

rejette le pourvoi,

condamne la demanderesse en cassation à payer à chacune des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE2.) et SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 2.500 euros,

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI, de Maître Robert LOOS et de Maître Brice OLINGER, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Théa HARLES-WALCH en présence de l'avocat général Nathalie HILGERT et du greffier Daniel SCHROEDER.

**Conclusions du Parquet général**  
**dans l'affaire de cassation du**  
**Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) »**

**contre**

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),**  
**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),**  
**3) la compagnie d'assurances SOCIETE4.)**  
**(CAS-2023-00004 du registre)**

---

Par mémoire déposé au greffe de la Cour d'appel le 3 janvier 2023, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt no 131/22/-VII-CIV, contradictoirement rendu entre parties le 13 juillet 2022, par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile.

Le mémoire déposé par la partie demanderesse en cassation, ayant été signifié le 27 décembre 2022 aux parties adverses, donc antérieurement à son dépôt, le pourvoi est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai<sup>1</sup> de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, en sa qualité de mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), a fait signifier le 9 février 2023, au domicile élu de la partie demanderesse en cassation, un mémoire en réponse et l'a déposé au greffe de la Cour d'appel le 17 février 2023.

Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, en sa qualité de mandataire de la société anonyme SOCIETE4.), a fait signifier le 17 février 2023, au domicile élu de la partie demanderesse en cassation, un mémoire en réponse et l'a déposé au greffe de la Cour d'appel le 21 février 2023.

Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, en sa qualité de mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), a fait signifier le 16 février 2023, au domicile élu de la partie demanderesse en cassation, un mémoire en réponse et l'a déposé au greffe de la Cour d'appel le 24 février 2023.

Ces mémoires peuvent être pris en considération pour avoir été signifiés dans les forme et délai de la loi précitée du 18 février 1885.

En date du 17 mars 2023, la partie demanderesse en cassation a fait signifier au domicile élu de toutes les parties défenderesses un nouveau mémoire intitulé « mémoire en réplique ». Ledit mémoire, qui ne fait que reprendre les moyens d'ores et déjà développés dans le cadre du

---

<sup>1</sup> Selon les éléments du dossier, l'arrêt de la Cour d'appel du 13 juillet 2022 a été signifié par exploit d'huissier de justice du 11 novembre 2022 au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) » par la partie SOCIETE2.).

mémoire en cassation, est à écarter comme sortant du cadre tracé par l'article 17, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

### **Faits et rétroactes**

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.), ci-après la société SOCIETE2.), était chargée, en sa qualité de maître d'ouvrage, de la mise en place de la toiture de la Résidence ENSEIGNE1.). Suite à la réalisation des travaux, des problèmes d'infiltration d'eau sous la toiture dans les blocs A, B, C, et D seraient apparus.

Par exploit d'huissier du 13 février 2015, le Syndicat, représenté par son syndic la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 267 088,35 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 5 000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et à la condamnation aux frais et dépens avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande le Syndicat soutient que les vices affecteraient le gros ouvrage et seraient couverts par la garantie décennale des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil et qu'étant donné qu'il n'y aurait pas eu réception expresse sous forme d'un procès-verbal, les délais pour faire valoir les vices et malfaçons invoqués n'auraient pas commencé à courir.

Le Syndicat recherche principalement la responsabilité de la société SOCIETE2.) sur base des articles 1601-1 et suivants du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, plus subsidiairement sur base de l'article 1147 du Code civil sinon de l'article 1137 du Code civil et encore plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Au vu de l'inaction de la société SOCIETE2.) malgré plusieurs relances, le Syndicat conclut à la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 243 369,42 euros à titre de réparation de son dommage.

Par exploit d'huissier du 22 septembre 2015, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation en intervention à la compagnie d'assurances SOCIETE4.) S.A., ci-après la société SOCIETE4.), et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), ci-après la société SOCIETE3.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner à tenir le Syndicat quitte et indemne de toutes condamnations qui seront prononcées à son encontre.

Par jugement du 11 mars 2020, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a retenu que les relations contractuelles entre parties sont à qualifier de vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil.

Les juges de première instance ont retenu qu'il y a eu réception tacite des travaux le 12 février 2003. Le Syndicat n'ayant introduit son assignation au fond qu'en date du 13 février 2015, soit douze ans après la réception, et aucun acte n'ayant interrompu le délai décennal, la demande du

Syndicat, dirigée contre la société SOCIETE2.) a été déclarée irrecevable pour forclusion. Par voie de conséquence la demande en intervention a suivi le même sort.

Le Syndicat a interjeté appel par exploit d'huissier du 12 juin 2020.

Par réformation du jugement entrepris, il a demandé à voir constater l'absence de réception soit expresse, soit tacite des travaux des lots composant la résidence ENSEIGNE1.), et à titre subsidiaire, pour autant que la Cour retienne qu'une réception des travaux est intervenue, il a demandé à constater que le délai de garantie décennale a été valablement interrompu.

Par arrêt no 131/22-VII-CIV, rendu le 13 juillet 2022, la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement a reçu les appels principal et incident, les a dits non fondés, et a partant confirmé le jugement 2020TALCH01/00098 du 11 décembre 2020.

Le pourvoi sous examen est dirigé contre cet arrêt.

### **Quant au premier moyen de cassation**

Le premier moyen est tiré de la violation de la loi, *in specie* de l'article 89 de la Constitution, sinon de l'article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, sinon des articles 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile en ce que la Cour n'aurait pas répondu à des moyens déterminants pour la solution du litige, qui étaient formulées au point II. A. 2., intitulé « *suspension du délai de forclusion* », dans les conclusions du demandeur en cassation, datées du 31 mars 2022.

Le demandeur en cassation ne cite pas textuellement les moyens auxquels la Cour aurait omis de répondre, mais se livre à une paraphrase du point des conclusions, visé au moyen, qui se lit comme suit :

*« La Cour a violé les articles 89 de la Constitution, 6 paragraphe 1, de la Convention européenne des droits de l'homme, 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile, en n'étudiant que partiellement le moyen précité concernant la suspension du délai de forclusion suite à acceptation par la société SOCIETE2.) d'intervenir pour redresser les désordres suivant télécopie du 5 décembre 2012, en réponse au courrier de la demanderesse en cassation du 21 août 2012, tel que précisé dans les conclusions du 31 mars 2022.*

*Alors qu'elle aurait dû en déduire que la société SOCIETE2.) avait reconnu sa responsabilité dans les désordres constatés par l'expert, en donnant suite sans la moindre contestation au courrier de la résidence en date du 21 août 2012.*

*En effet, le courrier du 21 août 2012 fait état des désordres affectant la résidence au niveau de la toiture et mentionne le rapport de l'expert WIES qui est connu de la société SOCIETE2.)-SCA.*

*pour toute réponse la société SOCIETE2.) a confirmé son intervention pour résoudre les problèmes.*

*La Cour aurait dû constater qu'en l'absence de contestation au courrier du 21 août 2012 et par son intervention le 05 septembre 2012, la société SOCIETE2.) a expressément reconnu sa responsabilité dans les désordres affectant la résidence « ENSEIGNE1.) » et partant que le délai de prescription décennale a été valablement interrompu.*

*Ainsi la Cour devait réformer le jugement de première instance qui avait considéré que la résidence était forclosée à agir à l'encontre de SOCIETE2.)-SCA.*

*La Cour ne s'étant pas du tout penchée sur le moyen en omettant d'analyser scrupuleusement le contenu du courrier du 21 août 2012, l'arrêt encourt donc la cassation de ce chef pour vice de forme résultant du défaut de motivation. »*

Selon le droit national, Votre Cour exerce sur l'exigence de motivation un contrôle purement formel, rejetant un moyen tiré du défaut de motifs si, sur le point considéré, la décision entreprise contient une motivation, quelle que soit, par ailleurs, la justesse de celle-ci. L'invocation de la norme de droit international ne change pas la nature juridique ou la portée du contrôle que Votre Cour doit exercer sur le respect de l'obligation de motivation. Le contrôle reste formel.

Il ressort déjà de l'énoncé même du moyen que la Cour d'appel s'est livrée à une analyse conjointe des courriers du 21 août 2012 et du 05 septembre 2012 dans le cadre de la recherche d'un éventuel acte d'interruption du délai de prescription décennal.

Sous le point 1.2 intitulé « *Quant à la forclusion* », la Cour a énoncé dans un premier temps les critères à remplir par un comportement pour pouvoir être qualifié de reconnaissance de responsabilité entraînant une interruption du délai de garantie décennale, pour continuer :

*« Aux termes d'une télécopie du 5 décembre 2012, la société SOCIETE2.) répond à un courrier du mandataire du SYNDICAT dans les termes suivants « suite à votre courrier du 21 août 2012, nous vous avisons qu'un Zingueur-charpentier va se rendre sur place « RESIDENCE ENSEIGNE1.) » pour entreprendre des réparations d'étanchéité sur le toit de la résidence ».*

*La Cour retient que l'information qu'un zingueur-charpentier sera envoyé sur place pour entreprendre des travaux d'étanchéité sur le toit de la résidence, ne constitue pas un comportement clair et non équivoque de reconnaissance de responsabilité par la société SOCIETE2.) concernant l'ensemble des désordres allégués, ce d'autant moins que le courrier du mandataire du 21 août 2012 ne se rapportait qu'à 3 appartements.*

*Il s'ensuit que le délai de prescription décennale n'a pas été valablement interrompu et qu'il a expiré au plus tard le 12 février 2013.*

*C'est partant à juste titre que la juridiction de première instance a considéré que le SYNDICAT ayant introduit sa demande en date du 13 février 2015, soit 12 ans après la réception des travaux, était forclosée à agir en responsabilité contre la société SOCIETE2.) pour vices de construction.*

*Le jugement entrepris est partant à confirmer par adoption de ses motifs. »*

Pour répondre au moyen du demandeur en cassation de l'existence d'une interruption du délai de garantie décennale, au vu de la reconnaissance de responsabilité de la société SOCIETE2.),

tirée de son intervention sans réserve aux termes d'un courrier du 5 septembre 2012 et en connaissance de cause du courrier du 21 août 2012, la Cour d'appel a conclu à une portée limitée à trois appartements dudit courrier du 21 août 2012 et en a déduit que le contenu du courrier du 5 septembre ne constitue pas un comportement clair et non équivoque de reconnaissance de responsabilité par la société SOCIETE2.) concernant l'ensemble des désordres allégués.

L'arrêt étant motivé sur le point considéré, le moyen de cassation n'est pas fondé.

### **Quant au deuxième moyen de cassation**

Le deuxième moyen de cassation se lit comme suit :

*« Cas d'ouverture : tiré du défaut de base légale qui est un vice de fond qui résulte de 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'arrêt critiqué n'a pas suffisamment tenu compte des faits à la base du litige et des obligations contractuelles et légales pesant sur la société SOCIETE2.) en sa qualité de constructeur de la résidence pour parvenir à la conclusion que « C'est partant à juste titre que la juridiction de première instance a considéré que le SYNDICAT ayant introduit sa demande en date du 13 février 2015, soit 12 ans après la réception des travaux, était forclosé à agir en responsabilité contre la société SOCIETE2.) pour vices de construction »*

*La Cour n'a pas pris en compte les manquements de la société SOCIETE2.) à ses obligations contractuelles en tant que constructeur, telles qu'elles découlent du contrat de vente en état futur d'achèvement signé par la société SOCIETE2.) avec les différents copropriétaires qui prévoit en son article « CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION » que l'exécution de l'obligation d'achever la construction sera constatée contradictoirement et que le vendeur doit respecter une procédure stricte.*

*En effet, la procédure contractuelle de réception des travaux prévoit expressément que le vendeur à savoir la société SOCIETE2.) doit impérativement notifier par recommandé le certificat attestant l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil et doit inviter l'acheteur à constater la réalité de l'achèvement.*

*Ainsi pour matérialiser la procédure de réception, il est prévu qu'un procès-verbal entre le vendeur et l'acheteur soit effectué contradictoirement.*

*Il apparaît ainsi qu'une procédure contractuelle a été imposée par la société SOCIETE2.) lors de la rédaction du contrat effectuée par ses soins afin de faire établir la réception des travaux.*

*La Cour arrive pourtant à la conclusion qu'une réception tacite n'est pour autant pas exclue contractuellement.*

*Alors qu'elle aurait justement dû en déduire que la présence d'une procédure de réception des travaux prévue contractuellement demeure la loi des parties et ne permet pas la prise en considération d'une réception tacite. »*

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 défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit. Il ressort de la lecture du moyen, que le demandeur en cassation reste en défaut d'indiquer la disposition légale prétendument visée.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### A titre subsidiaire :

Le grief étant formulé de manière vague, imprécise et générale en rapport avec la « bonne application de la loi », il est certes difficile d'en cerner la portée. Il ressort cependant de la motivation de l'arrêt sur le point critiqué:

*« Le SYNDICAT renvoie au contrat de vente en état futur d'achèvement pour déduire de la clause contractuelle prévoyant expressément la procédure à suivre pour la réception des travaux qu'une réception tacite telle que retenue par les juges de première instance serait exclue.*

*Or, les stipulations contractuelles n'excluent voire n'interdisent, en l'espèce, pas la possibilité d'une réception tacite des travaux.*

*Le non-respect de la procédure prévue dans les actes notariés de vente en futur état d'achèvement sous la rubrique « constatations de l'achèvement et prise de possession » est dès lors sans incidence sur l'issue du présent litige. »*

En retenant, dans le cadre de l'exercice du pouvoir d'appréciation souverain qu'est celui des juges du fond, qu'une réception tacite des travaux n'était pas exclue par les stipulations contractuelles analysées, la juridiction d'appel a légalement justifié sa décision.

Le moyen est dès lors à rejeter.

### **Quant au troisième moyen de cassation**

Le troisième moyen est tiré de la violation, sinon de la dénaturation de l'écrit clair et de la violation de l'article 56, sinon 61 du Nouveau Code de procédure civile, qui prévoient respectivement, en ce que la Cour aurait dénaturé la portée du rapport de fin de travaux RD6, établi par le bureau de contrôle SOCIETE3.) alors que le document serait des plus sommaires et manquerait de la précision la plus élémentaire pour permettre de prétendre que la réception tacite d'un immeuble a été effectuée le 12 février 2003.

La Cour d'appel a retenu, après analyse dudit rapport de fin de travaux :

*« Il résulte du rapport de fin de travaux RD6 du bureau de contrôle SOCIETE3.) rédigé par l'ingénieur en charge du contrôle en date du 21 février 2003 que les travaux ont débuté en octobre 1999 et que la dernière visite de chantier a eu lieu le 11 septembre 2002.*

*Le rapport indique encore que l'occupation des appartements s'est faite de façon échelonnée suivant bâtiments et le 12 février pour les derniers.*

*Les avenants de prise en charge en relation avec le contrat responsabilité civile décennale n° NUMERO5.) (ancien n° NUMERO6.) souscrit par la société SOCIETE2.) auprès de l'assureur SOCIETE5.) et établis sur base du prédit rapport indique pour le bloc A comme date de réception le 3 août 2001, pour le bloc B comme date de réception le 22 août 2001, pour le bloc C comme date de réception le 12 juillet 2002 et pour le bloc D comme date de réception le 12 décembre 2002.*

*C'est à bon escient que les premiers juges ont pris ledit rapport de fin de travaux RD6 en considération, le document émanant de l'organisme de contrôle du chantier et non pas de la société SOCIETE2.).*

*Cette pièce est par ailleurs corroborée par les indications figurant sur les avenants de prise en charge en relation avec le contrat responsabilité civile décennale n° NUMERO5.).*

*Le fait que dans la rubrique « réception », l'ingénieur en charge du contrôle a indiqué « non connue » établit seulement qu'aucune date de réception expresse n'est connue, mais ne saurait exclure une réception tacite.*

*Contrairement aux soutènements du SYNDICAT, le rapport de fin des travaux du bureau de contrôle SOCIETE3.) du 21 février 2003 indique de façon précise que les derniers appartements de la résidence ENSEIGNE1.) ont été occupés le 12 février.*

*Eu égard aux informations temporelles y figurant, la Cour estime qu'il est clair que le 12 février se rapporte au 12 février de l'année courante, soit à l'année 2003.*

*La Cour se rallie à la constatation des juges de première instance qu'aucun autre élément du dossier ne permet de s'écarter de cette date. »*

*Le demandeur en cassation critique les juges du fond d'avoir ainsi dénaturé la portée à donner au rapport de fin de travaux RD6, qui, au vu de son contenu vague et imprécis, ne saurait constituer la preuve de la réception tacite d'un immeuble.*

*Sous le couvert du grief tiré de l'interprétation erronée et de la dénaturation du rapport de fin de travaux, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, du contenu et de la portée dudit rapport, 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.*

## **Conclusion**

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

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

Sandra KERSCH