Arrêt civil

Audience publique du quinze janvier deux mille quatorze

Numéro 36709 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Roger LINDEN, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2010,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. **B)**,

   intimée aux fins du prédit exploit NILLES,

   comparant par Maître Nathalie BARTHELEMY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **C)**,

   intimé aux fins du prédit exploit NILLES,

   comparant par Maître Claude BLESER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Le 12 mai 2006, les parties B) et A) ont signé un acte de vente en l'état de futur achèvement par devant le notaire S) portant sur une part de terrain et une construction en l'état de futur *achèvement « d'un appartement avec terrasse au rez-de-chaussée (lot 007) avec garage au sous-sol (lot 001) avec cave au sous-sol (lot 003) et avec jardin privatif (lot 006) représentant 369,646 millièmes »* dans un immeuble résidentiel sis à Bertrange, Cité Henri Dunant. Les lots vendus à B) sont repris sur le cadastre vertical y annexé, le lot représentant le jardin revêtant une surface de 34,25 m².

Par exploit d'huissier de justice du 9 janvier 2009, B) a assigné A) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Elle a demandé la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 21.934,85 euros à titre de dommages et intérêts, au motif qu'elle avait été dépossédée, par A), d'une partie de son jardin. Sa demande a été basée sur la garantie d'éviction du vendeur. A l'appui de ses prétentions, elle a fait valoir que son jardin, initialement d'une longueur de 6,50 m et d'une superficie de 34,25 m², avait été amputé de 17,50 m² par le constructeur. Elle a estimé, par ailleurs, qu'il y avait eu accord sur la chose et le prix et eu égard au fait que la chose vendue comportait un accessoire qui ne pouvait pas être vendu, car n'appartenant pas entièrement au vendeur, elle a demandé la réduction proportionnelle du prix à la valeur de la chose manquante.

Par exploit d'huissier de justice du 8 avril 2009, A) a mis en intervention l'architecte C), afin de le voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

Les deux affaires ont été jointes par le magistrat de la mise en état.

Par jugement du 1er juin 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande de B) fondée pour la somme de 20.000 euros et déclaré la demande en garantie incidente de A) non fondée. Le tribunal a encore rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure de A) et a alloué à B) le montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour ce faire le tribunal, quant à l'affaire principale, a retenu que :

-B) a invoqué un préjudice personnel distinct du préjudice collectif, de sorte que le moyen tiré du défaut de qualité n'était pas fondé,

-qu'en tant que vendeur professionnel, A) ne pouvait se retrancher derrière l'existence de la clause de non-garantie couvrant la contenance du terrain vendu figurant à l'acte d'achat du 12 mai 2006,

-que la demande de B) était basée sur le fondement de la garantie d'éviction du vendeur qui se prescrit par trente ans à partir du jour de l'éviction, de sorte que le moyen de forclusion soulevé par A) était à rejeter,

-qu'il y avait eu accord sur l'objet et le prix de la vente conformément au plan annexé à l'acte notarié suivant lequel le lot 006 a une surface de 34,25 m²,

-que le lot 006 constituait cependant pour moitié une partie commune dont le vendeur n'était pas propriétaire, de sorte que pour une surface de 17,50 m² il y avait eu vente de la chose d'autrui,

-que même si une revendication de la part des autres copropriétaires n'avait pas eu lieu, la qualité de bien commun et partant la copropriété indivise sur la moitié du lot 006 n'était pas discutable, de sorte que la garantie du vendeur devait jouer,

-que compte tenu de la surface du terrain il y avait lieu, par application de l'article 1637 du code civil, d'évaluer la partie du fonds pour laquelle B) se trouvait évincée ex aequo et bono à 20.000 euros.

Quant à l'action récursoire, le tribunal a dit que la demande formulée par A) à l'encontre de l'architecte C), qui avait été chargé d'établir pour le projet de lotissement en question les plans des immeubles en vue de l'introduction des demandes à bâtir, constituait une demande en garantie simple exercée par un coobligé à l'égard d'un autre coobligé tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives, de sorte qu'elle était recevable. En apposant sa signature sur les plans annexés à l'acte notarié et en acceptant qu'ils soient annexés à l'acte de vente et enregistrés comme en faisant partie intégrante, A), qui au plus tard au moment de l'acte notarié aurait dû s'apercevoir de l'erreur entachant ces plans, avait ratifié ces plans, de sorte que même à supposer établie une défaillance de l'architecte, cette inexécution ne saurait être considérée comme la cause du dommage invoqué par A). Par conséquent, la demande en garantie incidente a été déclarée non fondée.

De ce jugement, lui signifié le 27 août 2010, A) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 5 octobre 2010.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à la Cour de débouter la partie demanderesse de l'intégralité de ses demandes. En ordre subsidiaire et pour le cas où la Cour devait déclarer fondée la demande de B), elle demande à voir condamner C) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

A) conteste avoir été débitrice d'une garantie couvrant la contenance du terrain vendu. Il n'y aurait pas eu vente de la chose d'autrui. Elle conteste avoir été à l'origine du prétendu fait ayant généré la dépossession foncière alléguée par B), c'est-à-dire d'avoir planté la haie délimitant son terrain. En effet, la haie aurait été plantée par le jardinier Gomes Perreira sur demande de B) à l'endroit indiqué par celle-ci et ce même avant le début des travaux de façade, soit avant la signature du constat d'achèvement, et à un moment où la boîte de distribution de l'antenne collective indiquait déjà de manière bien visible la limite de la propriété de B). Pour autant que de besoin, A) formule une offre de preuve par voie d'enquête à ce sujet.

L'appelante ajoute que suivant le règlement de copropriété, le sol ou le terrain entourant l'immeuble à l'exception des lots 005 et 006 ainsi que les clôtures et murs séparatifs entre le terrain de la copropriété et les terrains voisins font partie des parties communes, de sorte que B) ne pouvait ignorer que la surface de son jardin ne pouvait aller en aucun cas au-delà des limites du terrain sur lequel la résidence a été érigée. Les piquets de bornage auraient été visibles.

La vente aurait en outre été convenue pour un prix global sans indication précise de contenance. L'appelante en conclut que la contenance du jardin situé à

l'arrière de l'appartement de B) n'avait pas été déterminante dans l'intention de cette dernière, de sorte qu'elle serait malvenue à réclamer le montant de 21.934,85 euros correspondant à la valeur alléguée d'une partie du terrain dont elle prétend avoir été dépossédée.

A) fait encore plaider que l'action en diminution du prix aurait dû être intentée dans l'année de la vente, conformément aux dispositions de l'article 1622 du code civil.

Pour le cas où la Cour arrivait à la conclusion que B) n'avait pas reçu la surface du terrain qui lui revenait au titre de l'acte de vente, cet état de choses s'analyserait comme un défaut de conformité couvert par la réception sans réserves de l'ouvrage en date du 31 août 2007.

Par ailleurs, le lot no 006 relatif au jardin représenterait seulement un millième des parties communes de l'immeuble, de sorte que B) aurait tout au plus été dépossédée d'une partie du millième qu'elle détiendrait dans les parties communes.

A) fait encore plaider que B) n'a pas acheté des mètres carrés, mais des lots représentant des millièmes et elle aurait bien eu ce qu'elle a acheté suivant acte notarié. Le fait qu'elle s'estimait dépossédée ne proviendrait que d'une mention erronée sur le plan cadastral dressé par l'architecte C).

Finalement, A) conteste la méthode de calcul employée par B) pour évaluer son préjudice tant dans son principe que dans son quantum.

Quant à sa demande en intervention dirigée contre C), A) renvoie à la convention signée le 1er août 2005 entre parties. Elle fait valoir que C) a réalisé l'ensemble des plans relatifs à la Cité Henri Dunant sise à Bertrange ainsi que les plans de l'immeuble de B), que ces plans présenteraient des contrariétés, vu que le plan déposé à l'appui du dossier en vue de l'obtention de l'autorisation de construire prévoit une profondeur du jardin de l'immeuble de B) de 3,5 mètres, tandis que le plan établi par C) aux fins de l'établissement du cadastre vertical présente une profondeur du jardin de 6,5 mètres.

En tant que professionnel, il aurait incombé à C) d'exécuter ses prestations sans que A) ne doive encore vérifier le travail « basique » de son cocontractant.

A) en conclut que la responsabilité de C) est engagée, de sorte que ce dernier devrait être condamné à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

B) relève appel incident et, par réformation du jugement entrepris, elle demande à la Cour de condamner A) à lui payer le montant de 21.394,85 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 9 janvier 2009 jusqu'à solde par référence au prix du terrain dont elle est propriétaire, soit 95,738314 centiares, par rapport au prix total de 120.000 euros de la totalité du terrain. Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Selon B), ce ne serait pas la contenance du terrain qui serait en cause, mais la superficie de son jardin qui n'avait pas encore été délimité au moment de la réception du 31 août 2007. Tous les plans annexés au contrat de réservation et à l'acte de vente notarié désigneraient le jardin (lot 006) comme ayant une surface de 34,25 m². B) conteste que la haie ait été plantée sur ses instructions à

l'endroit litigieux. Elle donne, en outre, à considérer que la boîte de distribution de l'antenne collective se trouve sur la propriété du voisin, de sorte qu'elle n'a certainement pas été installée pour servir de limite à des propriétés. Ce n'est qu'en avril 2008, qu'elle aurait eu connaissance du fait que son jardin n'aurait que la moitié de la surface promise. Or, la surface du jardin aurait déterminé son consentement. Le vendeur aurait vendu une chose appartenant à autrui et devrait la garantie prévue à l'article 1626 du code civil.

Elle conclut au rejet de l'offre de preuve pour défaut de pertinence, respectivement pour être contredite par les attestations testimoniales qu'elle a versées en cause.

C) demande à la Cour de déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande d'B) et la demande en garantie de A) dirigée à son encontre.

Il conteste toute responsabilité professionnelle dans son chef.

Il expose qu'il a été uniquement chargé d'établir pour le projet de lotissement en question les plans des immeubles en vue de l'introduction des demandes d'autorisation de bâtir et qu'il n'était pas intervenu dans la suite du dossier. Il ignorerait quels ont été les plan définitifs qui ont été déposés et notamment le plan de masse pour l'établissement du cadastre vertical. Il ignorerait également quels plans avaient été annexés au contrat de réservation.

B) aurait acquis non pas un jardin indivis, mais un jardin privatif. Comme, l'acte notarié du 12 mai 2006 préciserait que B) a acquis pour un prix de vente de 120.000 euros une surface de 369,646 millièmes et que cette contenance ne serait pas contestée, elle invoquerait à tort que la partie de terrain lui vendue n'aurait pas la superficie convenue. Cette surface devrait en effet, sous la responsabilité du notaire, être exactement conforme au plan de situation établi par le géomètre Claude Wallers qui seul serait valable et ferait foi entre les parties. Elle n'aurait donc pas payé plus que ce qu'elle a reçu et il n'y aurait pas eu de « diminution de valeur du terrain ». Le prix payé correspondrait à la valeur réelle du terrain loti.

Aucune faute ou défaillance n'étant établie à son encontre, l'action qualifiée de « récursoire » dirigée à son encontre par A) serait également à déclarer irrecevable, sinon non fondée. En effet, en tant que promoteur et coordinateur technique du projet, A) aurait eu la responsabilité de faire procéder à la vérification par un géomètre du cadastre de l'implantation exacte des immeubles du lotissement et de présenter des plans conformes aux plans acceptés par l'Administration du Cadastre. Pour le cas où des plans erronés auraient été annexés à l'acte de vente, il aurait appartenu à A) d'informer l'acquéreur de l'erreur de surface et de rectifier, le cas échéant, les erreurs au plus tard lors du dépôt, par elle, du dossier auprès de l'Administration du Cadastre. La responsabilité incomberait à la A) et au notaire auquel il aurait appartenu de vérifier l'exactitude des plans.

En ordre subsidiaire, C) se réfère à l'acte de vente notarié qui, à la page 8, sous « charges et conditions », précise que *« la contenance du terrain n'est pas garantie ; toute différence dans cette contenance, en plus ou moins, excéda-t-elle-même un vingtième, devrait faire le profit ou la perte de l'acquéreur. »*

En ordre plus subsidiaire, et pour le cas où une quelconque responsabilité serait retenue à son égard, C) conteste le montant réclamé.

Appréciation de la Cour

C'est, tout d'abord, à juste titre que le tribunal a écarté le moyen tiré de la clause de non garantie avancé aussi bien par A) que par C), en disant que celle-ci est inopérante, au motif que A) revêt la qualité de vendeur professionnel.

C'est, ensuite, également à juste titre, par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que le tribunal a écarté le moyen tiré de la forclusion à agir, en disant qu'en l'espèce, B) agit contre A) sur le fondement de la garantie d'éviction et non sur le fondement des actions prévues à l'article 1616 du code civil qui ont trait au défaut de contenance dans les ventes d'immeubles. Par là même - l'action étant expressément, d'après l'acte introductif d'instance et d'après les conclusions formelles prises en instance d'appel par B), basée sur la seule garantie d'éviction - , non seulement les arguments tenant à la forclusion invoqués par A) à nouveau en instance d'appel tombent à faux, mais également tous ceux tenant au prétendu défaut de conformité, au défaut de contenance du terrain acquis par B) ou au caractère déterminant de la surface du jardin pour l'acquéreuse.

Quant à la garantie d'éviction, les articles 1625 et 1626 du code civil disposent :

« Art. 1625. La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second, les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires. »

« Art.1626. Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

L'acheteur ne peut se prévaloir de la garantie des articles 1625 et suivants du code civil que dans la mesure où il est évincé, en tout ou en partie, de la chose vendue, ce qui suppose un trouble apporté à la jouissance de cette chose.

Bien que les articles 1625 et 1626 du code civil ne le disent pas expressément, il est certain que la garantie d'éviction constitue pour le vendeur une double obligation. Ayant transféré à l'acheteur la propriété de la chose vendue, le vendeur doit, en premier lieu, s'abstenir de porter personnellement atteinte au droit transmis à son acquéreur. La garantie impose donc au vendeur l'obligation impérieuse de n'accomplir aucun acte de nature à troubler la propriété, la possession ou la détention de l'acheteur. Le vendeur ne doit, ni directement, ni indirectement, nuire à l'exercice du droit qu'il a cédé.

En second lieu, le vendeur doit assurer la protection de ce même acquéreur contre les risques d'éviction résultant de l'action des tiers à l'encontre de l'acheteur. Le vendeur doit la garantie du fait des tiers même s'il a vendu un bien dont il n'était pas propriétaire ou qui ne lui appartenait qu'en partie. On se trouve alors en présence d'une vente de la chose d'autrui qui fait naître l'obligation de garantie à la charge du vendeur lorsque l'éviction est consommée par suite de la revendication du véritable propriétaire ou des copropriétaires qui n'ont pas donné leur consentement à l'acte. Si l'éviction suppose bien un conflit de droit, elle n'exige pas un débat judiciaire : pour qu'elle se produise, il suffit que l'acquéreur ne reçoive pas l'intégralité du droit qu'il avait acquis, tout ou partie de ce droit étant reconnu appartenir à une autre personne. Elle ne résulte donc pas du

jugement, mais d'une situation que le jugement, s'il intervenait, se bornerait à constater.

En l'espèce, la partie demanderesse se prévaut de deux troubles distincts, émanant du vendeur lui-même et d'un tiers, à savoir de la copropriété. En effet, d'un côté, dans son acte introductif d'instance, elle indique que A) l'aurait dépossédée d'une partie de son jardin en faisant planter la haie dont question ci-dessus. D'un autre côté, en concluant à la confirmation du jugement entrepris, B) s'approprie les motifs de celui-ci selon lesquels la copropriété indivise du bien commun serait en droit de revendiquer le bien vendu.

En réalité, c'est effectivement ce dernier trouble émanant du tiers qui est en cause dans le cas de l'espèce. Mais, de toute façon, dans les deux cas, c'est le vendeur qui doit la garantie.

Il est exact que l'éviction suppose, en principe, un trouble actuel et non pas seulement éventuel. Il faut que l'acheteur soit réellement attaqué et non pas qu'il ait seulement des craintes de l'être. Jusqu'à ce que le tiers émette et fasse valoir sa prétention, l'acquéreur ne peut demander à son vendeur ni de le défendre puisque nul ne l'attaque, ni de l'indemniser puisqu'il n'est pas évincé.

La jurisprudence et la doctrine assimilent cependant au trouble actuel la juste crainte d'une éviction. Ainsi la découverte d'un droit invoqué en justice par un tiers sur la chose vendue, existant au moment de la vente, non déclaré et ignoré de l'acheteur constitue un trouble actuel, un motif de juste crainte obligeant de ce seul fait le vendeur à en garantir l'acquéreur. (cf. Jurisclasseur civil, art. 1625 et 1626, nos 6 et ss, 31 et 51 et ss)

En l'espèce, il est constant en cause que l'acte de vente notarié signé entre parties le 12 mai 2006 porte sur un *« appartement avec terrasse au rez-de-chaussée (lot 007), avec garage au sous-sol (lot 001), avec cave au sous-sol (lot 003) et avec jardin privatif (lot 006) représentant 369,646 millièmes »* dans l'immeuble résidentiel sis à Bertrange, 21, Cité Henri Dunant, pour le prix de 322.000 euros. Les lots cédés sont clairement désignés dans l'acte de vente par les numéros 001, 003, 006 et 007 et sont repris sur le plan cadastral. C'est ce plan qui a été soumis par le notaire aux parties comparantes, signé par celles-ci, annexé à l'acte et enregistré avec celui-ci. Sur ce plan, le lot 006 actuellement litigieux revêt une surface de 34,25 m².

Il y a, partant, eu accord entre parties sur l'objet et le prix de la vente et plus précisément sur le jardin, à savoir le lot 006 litigieux d'une surface de 34,25 m².

Or, le jardin constituait pour moitié une partie commune dont le vendeur n'était pas propriétaire et cette partie ne pouvait pas être vendue à B), celle-ci ne pouvant obtenir qu'une propriété indivise avec les autres copropriétaires sur les 17,50 m² de ce bien.

Si, en l'espèce, la revendication de la part des autres copropriétaires n'a pas encore eu lieu, il faut, cependant, constater qu'eu égard à l'acte de base, la qualité de bien commun et partant la copropriété indivise sur le jardin n'est pas discutable.

Pour échapper à sa responsabilité, A) allègue encore que B) aurait été au courant du fait que son jardin n'avait pas la surface indiquée à l'acte de vente et

elle se prévaut, offre de preuve et attestations à l'appui, de la plantation des haies dont question ci-dessus.

La Cour considère que la question de la plantation des haies n'est pas pertinente dans le présent contexte. Ce n'est pas cette plantation qui est le fait générateur de l'éviction dont se prévaut B), mais c'est le fait que A) a vendu à B) une partie d'un terrain qui ne lui appartenait pas, de sorte que l'acquéreuse en a été dépossédée, vu que la copropriété est en droit de la revendiquer. Il en est de même de l'argument tiré de l'emplacement de la boîte de distribution de l'antenne collective ou des piquets de bornage qui n'est pas pertinent pour la solution du litige.

L'offre de preuve est, dès lors, à déclarer irrecevable pour défaut de pertinence.

Par ailleurs, il n'appartenait pas à l'acquéreur B) de procéder à une vérification méticuleuse de la correspondance entre les millièmes figurant à l'acte de vente et les mètres carrés indiqués au plan y annexé, vu qu'elle n'avait aucune raison de se douter de la contrariété entre ces pièces, ce d'autant plus qu'elle avait en face d'elle un vendeur professionnel et un notaire.

Il suit de ces développements que c'est à juste titre que le tribunal a dit que la garantie du vendeur doit jouer.

Quant à l'évaluation du préjudice à indemniser, il faut rappeler qu'aux termes de l'article 1637 du code civil, si dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

Conformément à ces principes, la Cour considère que, d'une part, eu égard à la surface du jardin - il n'est pas contesté qu'il s'agit d'un millième de l'immeuble acquis par B) - et au prix payé par B) pour son appartement, et, d'autre part, au caractère déterminant que la surface du jardin avait pour B), il y a lieu d'évaluer, ex aequo et bono, la partie du fonds pour laquelle elle se trouve en partie évincée à 7.500 euros.

Par conséquent, d'une part, il y a lieu de déclarer non fondé l'appel incident de B) qui a réclamé la somme principale de 21.394,85 euros. D'autre part, il y a lieu de réformer la décision entreprise qui avait alloué à B) la somme principale de 20.000 euros.

Quant à l'action récursoire, A) a réitéré en instance d'appel sa demande dirigée contre l'architecte C) qui avait établi les plans de l'immeuble en question, tendant à le voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

Il est exact que l'architecte, qui s'était vu confier sa mission par un contrat signé par A) et lui-même le 1er août 2005, devait établir des plans exacts.

Néanmoins, c'est par une motivation exhaustive à laquelle la Cour se rallie, que le tribunal a dit que A) avait ratifié les plans litigieux et que l'inexécution éventuelle par l'architecte de sa mission n'était pas à considérer comme la cause du dommage invoqué. En effet, A) était le promoteur et le coordinateur technique du projet et elle avait la responsabilité de procéder à la vérification de

l'implantation exacte des immeubles du lotissement, dont celui de B). Il appartenait à A) d'informer l'acquéreur d'une éventuelle erreur de surface et, le cas échéant, de procéder aux rectifications qui s'imposaient.

Ce volet du jugement est, partant, à confirmer.

Au vu de l'issue du litige, les parties B) et A) n'ont pas droit à l'allocation de l' indemnité de procédure sollicitée.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit tant l'appel principal que l'appel incident en la forme ;

dit l'appel incident non fondé ;

déclare irrecevable l'offre de preuve présentée par A) ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

réformant :

déclare la demande de B) fondée pour la somme principale de 7.500 euros ;

condamne A) à payer à B) la somme de 7.500 euros avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation - 9 janvier 2009 - jusqu'à solde ;

rejette les demandes d'B) et de A) en allocation d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour deux tiers à A) et pour un tiers à B), avec distraction au profit de Maître Marc Theisen qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Pascale BIRDEN, greffier.