

Arrêt civil.

Audience publique du quatorze octobre deux mille neuf.

Numéro 29865 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

*A, sans état particulier, demeurant à (...),
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre
Kremmer de Luxembourg en date du 3 mars 2004,
comparant par Maître Arsène Kronshagen, avocat à Luxembourg,
e t :*

- 1) B, employé,*
- 2) C, employée,*
- 3) D, employée, et*
- 4) E, employée, les quatre demeurant à (...),
intimés aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,
comparant par Maître Didier Schönberger, avocat à Luxembourg.*

LA COUR D'APPEL:

Revu l'arrêt du 10 mai 2006 par lequel la Cour a reçu, par réformation du jugement du 29 janvier 2004 (rôle n° 75252), la demande en rescision pour cause de lésion du compromis de vente du 10 décembre 1999 introduite par A contre les consorts B,C,D et E et nommé un collège de trois experts avec la mission de déterminer le prix réel et sérieux de l'immeuble litigieux.

Vu le rapport dressé par les experts Paule JOURDAIN, Jean-Claude HENGEN et Sandro MATTIOLI le 31 janvier 2007 et déposé au greffe de la Cour le 16 mars 2007.

L'appelant A demande à la Cour de dire qu'il y a lésion, de prononcer la rescision de la vente et de dire que les acheteurs sont tenus de faire le choix prévu à l'article 1681 du code civil dans un délai de trois semaines à compter de la signification de l'arrêt, sous peine d'une astreinte de 225 € par jour de retard. Il sollicite encore l'allocation de 1.500 € sur base de l'article 240 du NCPC.

Les intimés B,C,D et E concluent à l'annulation du rapport d'expertise et demandent à la Cour de dire qu'il n'existe pas de lésion dans le chef de l'appelant et, faisant droit à leur appel incident contre le rejet de leur demande reconventionnelle de première instance, de dire que l'arrêt tiendra lieu d'acte authentique de vente et d'ordonner au Conservateur des Hypothèques de procéder à sa transcription. Ils concluent en ordre subsidiaire à la nomination d'un nouveau collège d'experts, et plus subsidiairement, à un complément d'expertise aux fins déterminées dans le dispositif de leurs conclusions. Ils demandent encore la condamnation de l'appelant à leur payer 129.899,60 € au titre d'une astreinte prononcée par un jugement du 8 mars 2001 ayant condamné l'appelant à passer acte devant notaire pour le compromis de vente litigieux, 180.705,76 € du chef de loyers indûment perçus et de doublement de la taxe d'enregistrement, subsidiairement au titre de dommages-intérêts pour inexécution dolosive de la convention de vente les ayant empêchés de percevoir les loyers, ainsi que 500.000 € pour le préjudice qu'ils subiront du fait qu'ils devront entamer des travaux de réfection beaucoup plus onéreux que s'ils avaient été réalisés en 1999, et d'ordonner la compensation avec la créance éventuelle de l'appelant au titre du supplément du juste prix qu'ils devraient lui régler. Ils sollicitent enfin l'allocation de 4.000 € sur base de l'article 240 du NCPC.

L'appelant conclut au rejet de ces demandes des intimés.

Sa demande en jonction du présent rôle (n° 29865) aux rôles numéros 30171 et 30597 est à rejeter, étant donné que d'une part la jonction avec le rôle n° 30171 a déjà été opérée par l'arrêt du 10 mai 2006 qui a déclaré l'appel du 8 avril 2004 enrôlé sous ce numéro irrecevable et que d'autre part il n'existe pas de lien de connexité suffisant entre l'appel enrôlé sous le n° 30597 et le présent litige pour qu'il soit indiqué dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de toiser les deux appels par un seul et même arrêt.

Les intimés concluent à l'annulation du rapport d'expertise pour violation du principe du contradictoire et lésion de leurs droits.

Dès lors qu'il ressort des éléments du dossier que les experts avaient régulièrement convoqué les intimés à la visite, le 13 décembre 2006 à 16h30, de l'immeuble à expertiser, mais que ceux-ci n'avaient délibérément pas assisté à celle-ci, qu'il n'incombait pas aux experts de les convoquer une seconde fois avant la rédaction de leur rapport afin de recueillir leur prise de position, tel qu'ils le prétendent, mais qu'il leur appartenait de soumettre à ces derniers leurs pièces et observations après la visite de l'immeuble constituant le début contradictoire des opérations d'expertise ou de solliciter le cas échéant une réunion à ces fins ou une lecture du rapport, ce qu'ils avaient largement le temps de faire jusqu'au dépôt du rapport d'expertise au greffe de la Cour, le 16 mars 2007, et qu'il n'incombait pas non plus aux experts, dessaisis de leur mission par le dépôt du rapport, de prendre position quant aux critiques formulées par le mandataire des intimés dans des courriers qu'il leur a adressés postérieurement, les experts n'ont nullement violé le principe du contradictoire ni lésé les droits des intimés, de sorte que le moyen de nullité de ces derniers est à rejeter, la prétendue exécution technique critiquable de la mission d'expertise ne constituant par ailleurs pas une cause de nullité du rapport.

Contrairement à l'argumentation des intimés, les experts ont correctement rempli leur mission en ce qu'ils ont utilisé une méthode d'évaluation retenue par les juridictions, tablant sur le prix du terrain et le coût de la construction à l'époque de la vente, sous déduction de la dépréciation résultant de la vétusté, qu'ils ont tenu compte des données du marché immobilier à l'époque de la vente en se référant pour l'évaluation du terrain à la vente d'un immeuble qui, de par sa situation dans une rue adjacente, dans le secteur de forte densité et la zone à caractère mixte, tel qu'il ressort du plan de la localité, est plus comparable à l'immeuble à évaluer que celui préconisé par les intimés, qu'ils ont retenu dans cette évaluation une plus-value adéquate et qu'ils ont encore correctement estimé la valeur de la construction au jour de la vente par application des indices du coût de construction appropriés et d'une moins-value pour vétusté adéquate.

Le rapport dressé par l'expert Robert KOUSMANN le 29 janvier 2008 et versé au dossier par les intimés n'est pas à écarter du seul fait qu'il est unilatéral, tel que l'entend l'appelant, dès lors que cette pièce a été régulièrement communiquée et soumise au débat contradictoire des parties, de sorte qu'elle est à prendre en considération au titre d'élément de preuve conformément à l'article 64 du NCPC, de même que les rapports unilatéraux des experts Gilles KINTZELE du 19 novembre 2002 et Marc OSTYN du 3 février 2006 produits par l'appelant.

Les appréciations et la méthode d'estimation divergentes appliquées par l'expert Robert KOUSMANN dans son rapport précité auquel se réfèrent les intimés ne sont pas de nature à énerver les conclusions du

rapport d'expertise contradictoire dans la mesure où il n'en résulte pas que les experts judiciaires se soient trompés ou qu'ils n'aient pas correctement analysé toutes les données leur soumises, ce d'autant plus que le rapport d'expertise contradictoire est encore corroboré par les deux rapports KINTZELE et OSTYN, dont les appréciations et conclusions sont beaucoup plus proches de celles des trois experts judiciaires que de celles, très divergentes, de l'expert KOUSMANN.

Les demandes des intimés en annulation du rapport d'expertise et en institution de nouvelles mesures d'instruction sont partant à rejeter.

Il convient dès lors d'entériner les conclusions du rapport d'expertise contradictoire aux termes duquel la valeur de l'immeuble vendu s'élevait au jour du compromis de vente, le 10 décembre 1999, à 250.700 € et de retenir en conséquence que la différence entre le prix de vente convenu de 86.763 € (3.500.000 francs) et la valeur réelle de l'immeuble vendu, soit $(250.700 - 86.763) = 163.937$ €, est supérieure à sept douzièmes de la valeur réelle de l'immeuble, soit 146.242 €, et que le vendeur a partant été lésé de plus de sept douzièmes au sens de l'article 1674 du code civil.

L'action en rescision de la vente est partant à admettre et il convient d'accorder aux acheteurs un délai pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du code civil, sans qu'il y ait cependant lieu d'assortir ce délai d'une astreinte, sans préjudice des conséquences de droit à tirer de son éventuelle inobservation.

Il suit de ce qui précède que l'appel incident des intimés quant à leur demande tendant à voir dire que l'arrêt tiendra lieu d'acte authentique de vente et à voir ordonner sa transcription au registre des hypothèques n'est pas fondé.

Tel que l'oppose à bon droit l'appelant, la demande des intimés en paiement de 129.899,60 € au titre d'une astreinte prononcée par un jugement du 8 mars 2001 est irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel.

Dès lors qu'il résulte d'une part des stipulations du compromis de vente que les effets de la vente et l'entrée en jouissance des acquéreurs sont subordonnés à la passation de l'acte notarié et au paiement du prix lors de la signature de celui-ci, de sorte que la convention n'a pas produit d'effet, et qu'il ressort d'autre part des développements qui précèdent que la réticence de l'appelant à passer cet acte était justifiée, tant la demande des intimés du chef de loyers indûment encaissés et de doublement de la taxe d'enregistrement que celles en dommages-intérêts pour perte de loyers et augmentation du coût des travaux de réfection à exécuter ne sont pas fondées, de même que, par voie de conséquence,

leur demande en compensation de ces prétendues créances avec le supplément de prix à régler.

Etant donné qu'au vœu du compromis de vente il n'y a eu ni transfert de propriété de l'immeuble vendu entre parties ni paiement du prix, le choix prévu à l'article 1681 du code civil revient en fait pour les intimés soit à payer le juste prix retenu ci-dessus, sous la déduction d'un dixième, tel que prévu à cet article, soit à renoncer à l'acquisition, les conditions d'application de l'article 1682 n'étant pas remplies en l'espèce.

Eu égard à la décision de réformation, il convient de décharger l'appelant des condamnations au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure prononcées à son encontre en première instance.

Le litige n'étant pas encore entièrement vidé par le présent arrêt, il convient de réserver les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et les frais.

Par ces motifs,

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

statuant en continuation de l'arrêt du 10 mai 2006,

rejette la demande de A tendant à la jonction du présent rôle aux rôles numéros 29865, 30171 et 30597 ;

dit que A a été lésé de plus de 7/12ièmes dans le prix de vente de l'immeuble ;

partant admet son action en rescision du compromis de vente du 10 décembre 1999 ;

accorde aux consorts B,C,D et E un **délai jusqu'au 15 janvier 2010** pour effectuer le choix prévu à l'article 1681 du code civil ;

dit leur appel incident non fondé ;

décharge A des condamnations au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure ;

déclare la demande des consorts B,C,D et E en paiement de l'astreinte irrecevable ;

dit leurs demandes du chef de loyers, de doublement de la taxe d'enregistrement et de dommages-intérêts non fondées ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état ;

réserve les indemnités de procédure et les frais.