

Arrêt N°145/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du onze juillet deux mille dix-huit

Numéro 42961 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

1.) **A**), et son épouse,

2.) **B**), tous deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles
HOFFMANN de Luxembourg du 27 juillet 2015,

comparant par Maître Réguaia AMIALI, avocat à la Cour demeurant à
Luxembourg,

e t :

1.) **C**), et son épouse,

2.) **D**), tous deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Anne-Sophie GREDEN, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

3.) **E**), notaire, demeurant professionnellement à L-(...),

intimée aux fins du prêt exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,

4.) LE SYNDICAT, établi à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOC.1 S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimé aux fins du prêt exploit HOFFMANN,

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

LA COUR D'APPEL:

Suivant acte notarié du 8 mars 2012, A) et son épouse B) (ci-après les époux A)-B)) ont vendu à C) et à son épouse D) (ci-après les époux C)-D)) un studio et une cave dans la résidence (...) sise à (...).

Soutenant avoir appris le lendemain de la vente que l'espace du grenier communiquant avec le studio ne faisait pas partie de l'objet vendu pour avoir été aménagé dans les parties communes sans l'accord des copropriétaires et en-dehors de toute autorisation communale, le syndicat des copropriétaires s'étant même formellement opposé à la vente, et que le notaire E) leur avait expliqué que le caractère privatif du grenier aménagé ne pouvait plus être contesté, les travaux ayant été faits par d'anciens propriétaires il y a une dizaine d'années sans qu'aucune réclamation n'ait été formulée, les époux C)-D) ont assigné les époux A)-B), le notaire E) ainsi que le SYNDICAT (ci-après le SYNDICAT) aux fins de voir prononcer la nullité de la vente pour dol des vendeurs, sinon pour erreur dans leur propre chef sur les qualités substantielles de la chose vendue et aux fins de voir condamner les vendeurs solidairement avec le notaire à leur payer le montant de 163.880 euros correspondant au prix de vente, augmenté des frais d'acte.

Par jugement du 13 mai 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande fondée, prononcé l'annulation de la vente du 8 mars 2012 pour dol des vendeurs et condamné les

vendeurs à rembourser aux acquéreurs le montant de 163.880 euros, outre les intérêts. Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que les vendeurs s'étaient rendus coupables de mensonges et réticences dolosives dans le but de tromper les acquéreurs en leur faisant croire qu'ils avaient acquis le studio avec le grenier déjà aménagé à des fins privatives et que cette jouissance privative n'était pas contestée par la copropriété, cette erreur ayant déterminé les acquéreurs à conclure la vente. La demande dirigée contre le notaire E) a été déclarée non fondée au motif que les acquéreurs, qui se verront rembourser le prix de vente par les vendeurs, n'avaient pas justifié d'un préjudice leur accru du fait de la faute du notaire.

De ce jugement, leur signifié en date du 7 août 2015, les époux A)-B) ont relevé appel par exploit d'huissier des 27 juillet et 7 août 2015, demandant, par réformation, à voir constater qu'ils n'ont pas usé de manœuvres dolosives et à voir déclarer la vente du 8 mars 2012 valable.

Les appelants font valoir que les acquéreurs ont signé l'acte de vente en parfaite connaissance de cause, dès lors qu'il y était précisé que la vente portait, outre une cave au sous-sol, sur un studio sis exclusivement au quatrième étage et qu'une clause avait été spécialement insérée à l'acte renseignant que l'espace aménagé au grenier avec accès à partir du studio relevait des parties communes, ayant été aménagé par d'anciens propriétaires à des fins de jouissance privative, un plan du studio avec la surface vendue ayant été en outre annexé à l'acte. L'attention des acquéreurs aurait ainsi été attirée avant la vente sur le fait que le grenier était une partie commune, même s'ils en avaient la jouissance privative, et qu'aucune garantie ne pouvait leur être fournie concernant le maintien à leur profit de cette jouissance exclusive, de sorte que les acquéreurs auraient su que la jouissance du grenier était précaire.

Les appelants contestent encore avoir eux-mêmes aménagé l'espace litigieux dans le grenier commun, soutenant avoir acquis le studio en 2007 avec l'aménagement litigieux réalisé par les propriétaires précédents. Ils contestent encore avoir été informés que le SYNDICAT s'opposait à la vente.

L'acte de vente ne contiendrait partant aucune omission délibérée, ni mention mensongère et aucune manœuvre dolosive dans leur chef ne serait établie.

Les époux C)-D) expliquent qu'ils ignoraient le problème relatif au grenier, ainsi que l'opposition à la vente du SYNDICAT. Les vendeurs leur auraient fait faussement croire que le grenier aménagé faisait partie de l'objet de la vente et qu'ils avaient acquis le studio avec la partie grenier aménagée à des fins de jouissance privative par les propriétaires précédents.

Les intimés font valoir à titre subsidiaire qu'ils ont commis une erreur sur les qualités substantielles de l'objet de la vente, affirmant qu'ils n'auraient pas acquis le studio s'ils avaient su que l'espace au grenier était source de difficultés avec la copropriété et qu'ils s'exposaient à des frais substantiels de remise en état du grenier. Ils soutiennent encore qu'ils n'ont acquis le studio que parce qu'il comportait une chambre supplémentaire au grenier qu'ils comptaient aménager pour leur enfant.

Le jugement entrepris serait partant à confirmer en ce que la vente a été annulée pour dol et en ce que les vendeurs ont été condamnés à rembourser aux acquéreurs le prix de vente et les intimés demandent à titre subsidiaire à voir annuler la vente pour erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue.

Les époux C)-D) interjettent appel incident en ce que la demande dirigée contre le notaire a été déclarée non fondée. Ils considèrent que le notaire E) a engagé sa responsabilité à leur égard en les informant de manière erronée que l'aménagement du grenier à des fins de jouissance privative avait été réalisé y a plus de dix ans par d'anciens propriétaires et que les époux A)-B) avaient acquis le studio dans cet état, les assurant qu'il n'y avait jamais eu et qu'il ne pourrait plus y avoir de réclamations y relatives.

Le SYNDICAT conclut à la confirmation du jugement entrepris, faisant valoir qu'il avait informé le notaire qu'il s'opposait à la vente en date du 6 mars 2012, soit avant la signature de l'acte notarié. Le SYNDICAT considère que les vendeurs ont usé de manœuvres dolosives à l'égard des acquéreurs en affirmant faussement avoir acquis le studio avec l'aménagement déjà réalisé, faisant ainsi croire aux époux C)-D) qu'ils pouvaient en toute légalité jouir dudit espace. Le notaire aurait omis d'attirer l'attention des acquéreurs sur l'opposition à la vente du SYNDICAT et n'aurait pas fait de recherches sur l'auteur et l'époque des transformations, se fiant aux informations mensongères des vendeurs.

Le notaire E) relève appel incident et demande à voir déclarer la demande dirigée à son encontre non fondée par substitution de motifs. Elle conteste avoir manqué à son obligation de conseil et d'investigation juridique et demande, par réformation, à voir retenir qu'elle n'a commis aucune faute professionnelle. Elle fait valoir que les acquéreurs étaient dûment informés lors de la signature de l'acte de vente que le grenier ne faisait pas partie de l'objet de la vente, dès lors qu'une clause claire et précise en ce sens avait été insérée à l'acte. L'attention des acquéreurs aurait ainsi été attirée tant par les vendeurs que par le notaire sur le fait que la jouissance privative du grenier était précaire. Aucun élément n'aurait permis de mettre en doute les affirmations des vendeurs que l'aménagement avait été fait par les propriétaires précédents, dès lors que les titres de propriété ne démentaient pas ladite affirmation, que le notaire n'avait aucun

moyen de s'informer de la situation du studio au moment de l'acquisition par les époux A)-B) et qu'il ne ressortait pas des procès-verbaux des assemblées des copropriétaires que la jouissance privative du grenier était contestée par le SYNDICAT qui n'aurait eu aucun pouvoir pour empêcher la vente.

Le notaire E) fait encore valoir que l'acte contenait une clause aux termes de laquelle les acquéreurs déchargeaient le notaire de toute responsabilité concernant le problème du grenier et l'action judiciaire visant à la remise en état du grenier n'aurait été introduite par le SYNDICAT que postérieurement à la vente.

A titre subsidiaire, le notaire conclut à la confirmation du jugement déféré ayant retenu que les acquéreurs n'établissaient pas de lien de causalité entre le prétendu défaut de conseil du notaire et le préjudice allégué par eux.

Appréciation de la Cour

Quant à la recevabilité des appels

Maître E) interjette appel incident contre le jugement du 13 mai 2015 qui a déclaré la demande dirigée à son encontre non fondée au motif que les acquéreurs n'ont pas justifié d'un préjudice certain leur accru du fait de la faute du notaire, demandant à voir retenir, par substitution de motifs, qu'elle n'a pas commis de faute, n'ayant pas manqué à son obligation de conseil et d'investigation juridique.

Pour être admis à interjeter appel, la partie doit avoir un intérêt à ce faire, intérêt caractérisé par le fait que le jugement en question préjudice à ses intérêts, cette question étant d'ordre public. La question de savoir si une décision lèse les droits d'une partie est appréciée uniquement par rapport au dispositif de la décision, à l'exclusion des motifs. La lésion invoquée doit par voie de conséquence résulter des termes du dispositif de la décision et les parties ne peuvent relever appel dans l'unique but de critiquer les développements contenus dans les motifs. Par voie de conséquence, une partie n'est pas admise à former appel, qu'il soit principal ou incident, contre les motifs qui ont rejeté un moyen en vue d'assurer en appel une substitution de motifs. Or, la disposition attaquée par Maître E) figure dans la seule motivation du jugement attaqué. Son appel incident est, partant, irrecevable en tant que tel, mais étant donné que la partie qui a obtenu gain de cause en première instance peut, sans former appel incident, reproduire en instance d'appel des moyens invoqués en première instance qui n'ont pas été retenus par les premiers juges, le moyen produit à l'appui de l'appel incident de Maître E) est à examiner sous cet aspect (Enc. Dalloz, Proc. Civ., vo. Appel incident, no. 29 ; CA 2 mars 2000, P.31, p. 274).

L'appel principal des époux A)-B) et l'appel incident des époux C)-D), relevés dans les forme et délai de la loi, sont recevables.

Quant à la demande en nullité de la vente pour dol des vendeurs

Les juges de première instance ont tout d'abord de manière correcte énoncé les principes en matière de dol viciant le consentement et la Cour se rallie à leur exposé exhaustif, rappelant que les manœuvres dolosives entraînant la nullité de la convention peuvent être constituées par un simple mensonge ou une réticence, du moment qu'elles ont été motivées par l'intention de tromper le cocontractant et qu'elles ont été déterminantes du consentement de ce dernier.

Les acquéreurs reprochent aux vendeurs de les avoir trompés en leur faisant croire que le grenier faisait partie intégrante du studio vendu et qu'ils avaient eux-mêmes acquis le studio avec le grenier ainsi aménagé, laissant ainsi entendre que la jouissance privative du grenier ne pouvait plus être contestée.

L'acte notarié de vente du 8 mars 2012 désigne en première page l'objet de la vente, à savoir une cave et un studio dont il est précisé qu'il est situé exclusivement au quatrième étage, la surface utile de la cave et du studio étant énoncées à l'acte. A la page 2, il est précisé que « la partie venderesse attire l'attention de la partie acquéreuse sur le fait qu'outre le studio décrit dans les présentes, un espace a été aménagé au grenier avec accès à partir dudit studio. Cet espace fait partie des parties communes, mais a été aménagé par le propriétaire antérieur avant l'acquisition par Monsieur A) à des fins de jouissance privative. La partie acquéreuse déclare avoir pris connaissance de cette déclaration et donne décharge au notaire instrumentant de toutes responsabilités généralement quelconques à cet égard. »

Il se dégage des dispositions mêmes de l'acte notarié de vente, dont les acquéreurs sont censés avoir pris connaissance avant de le signer, que la vente a porté, outre sur la cave, sur le studio sis au quatrième étage de la résidence, puisqu'il est précisé à l'acte que l'espace aménagé au grenier avec accès à partir du studio fait partie des parties communes et ne peut dès lors faire l'objet d'une appropriation à titre privatif. Les acquéreurs n'ont, dès lors, pas pu se tromper sur la consistance de l'objet de la vente et ils ne sauraient soutenir avoir cru que la propriété du grenier aménagé leur avait été transférée.

En revanche, il découle d'un jugement du tribunal de police d'Esch-sur-Alzette du 27 septembre 2013, jugement actuellement coulé en force de chose jugée, qu'A) et B) ont eux-mêmes aménagé la chambre dans le grenier situé au-dessus de leur studio, puisque les appelants ont été condamnés par le prédit jugement du chef d'infraction au règlement des bâtisses de la commune (...) pour avoir procédé aux travaux de transformation du grenier commun en y

construisant une pièce sans avoir obtenu d'autorisation communale à cet effet.

C'est, dès lors, à bon droit que le tribunal a retenu que les acquéreurs avaient fait insérer à l'acte de manière mensongère qu'ils avaient acquis le studio avec l'espace grenier déjà aménagé par les anciens propriétaires, faisant ainsi croire aux acquéreurs que la jouissance privative du grenier existait depuis longtemps et n'était pas contestée par la copropriété, ce mensonge ayant déterminé les époux C)-D) à acquérir le studio puisqu'ils avaient besoin d'une chambre supplémentaire pour leur enfant.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce que la vente du 8 mars 2012 a été annulée pour dol des vendeurs et en ce que ces derniers ont été condamnés à rembourser aux acquéreurs le prix de vente, augmenté des frais de notaire.

Quant à la demande dirigée contre le notaire

A l'appui de leur demande dirigée contre le notaire E), les époux C)-D) font état d'un manquement de cette dernière à ses obligations professionnelles en ce que, bien qu'informée par le syndic que la copropriété s'opposait à la vente, elle s'est fiée aux affirmations mensongères des vendeurs et n'a pas fait de recherches plus approfondies, se contentant d'insérer une clause à l'acte qui s'est révélée fausse, ladite clause ayant rassuré les acquéreurs quant à la jouissance privative du grenier et sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

Les juges de première instance ont rappelé de manière correcte les principes de la responsabilité délictuelle du notaire rédacteur d'actes qui est tenu d'une obligation de conseil et d'information à l'égard des parties au contrat, consistant dans la mission d'éclairer ses clients sur le contenu et les effets des engagements qu'ils souscrivent. Dans le cadre de son devoir de conseil, le notaire a l'obligation de dresser des actes qui réalisent exactement les buts poursuivis par ses clients et dont les conséquences sont pleinement conformes à celles qu'ils se proposaient d'atteindre. Il doit éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements et suppléer à leur inexpérience, le notaire engageant sa responsabilité en cas de faute légère. Concernant la charge de la preuve, il est admis que dans le cadre d'un procès en responsabilité dirigé contre lui, c'est au notaire qu'il appartient de prouver qu'il a exécuté son devoir d'information et qu'il a effectivement donné les conseils et les avertissements qu'on attendait de lui (CA 26 octobre 2016 rôle 42304).

En l'espèce, il est constant en cause que le notaire avait été informé par le syndic, préalablement à la signature de l'acte de vente, que la copropriété s'opposait à la vente en raison de l'aménagement privatif du grenier par les époux A)-B). A la suite de cette information, le notaire a inséré la clause prémentionnée à l'acte précisant, entre

autres, que le grenier faisait partie des parties communes, qu'il avait été aménagé par le propriétaire antérieur et que les acquéreurs déchargeaient le notaire de toute responsabilité de ce chef.

A l'instar des premiers juges, la Cour considère que la clause en question pouvait prêter à confusion dans l'esprit des acquéreurs non juristes en leur faisant croire que la jouissance privative du grenier ne pouvait plus être mise en cause puisqu'elle existait depuis de longues années et que les transformations avaient été réalisées avant même que les époux A)-B) n'acquièrent le studio. S'y ajoute que les acquéreurs ont été confortés dans leur croyance que la jouissance privative du grenier leur était acquise par l'insertion à l'acte d'une autre clause par laquelle les vendeurs ont affirmé n'avoir pas connaissance à la date de la vente de litiges ou menaces de propriétaires fonciers adjacents relatifs à l'objet de la vente, ni de faits risquant de donner lieu à un tel litige.

C'est, partant, à bon droit que les premiers juges ont admis que le devoir de renseignement du notaire lui imposait d'informer les acquéreurs de l'opposition à la vente de la copropriété et des raisons de cette opposition, preuve qui n'est pas rapportée, les prétendues discussions antérieures à la vente entre les parties et le notaire au sujet de la jouissance du grenier laissant d'être établies. Eu égard à l'information obtenue du syndic, il appartenait au notaire de procéder à des vérifications concernant l'auteur et l'époque des transformations ainsi que leurs effets juridiques, de manière à pouvoir renseigner les acquéreurs quant à leur jouissance du grenier.

Les juges de première instance ont encore à juste titre déclaré nulle la clause de décharge de responsabilité au profit du notaire, les notaires ne pouvant, par l'insertion d'une déclaration de leurs clients, s'affranchir du devoir inhérent aux fonctions notariales de les conseiller sur la portée des engagements souscrits (Cass. civ., 11 janvier 1943, D. 1943, jurisprudence p. 95).

Le jugement entrepris est, par voie de conséquence, à confirmer en ce qu'il a retenu une faute professionnelle dans le chef du notaire.

La Cour approuve encore les premiers juges d'avoir déclaré la demande dirigée contre le notaire non fondée, en l'absence de preuve d'un préjudice causé aux acquéreurs par la prédite faute autre que le prix de vente ainsi que les frais d'acte que les vendeurs ont été condamnés à rembourser aux acquéreurs.

Tant l'appel principal d'A) et de B) que l'appel incident de C) et d'D) sont, partant, non fondés.

Il y a lieu de confirmer la décision de première instance en ce que les époux A)-B) ont été condamnés à payer aux époux C)-D) une indemnité de procédure de 750 euros et en ce que les époux A)-B) et

Maître E) ont été déboutés de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Au vu du sort de leur appel, les appelants sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Il y a de même lieu de débouter Maître E) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, à défaut par elle d'établir qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge des frais irrépétibles exposés par elle pour cette instance.

En revanche, l'équité commande d'accorder aux époux C)-D) et au SYNDICAT une indemnité de procédure de 2.000 euros chacun pour l'instance d'appel.

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

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

dit recevables l'appel principal d'A) et de B) et l'appel incident de C) et d'D),

dit irrecevable l'appel incident de Maître E),

dit l'appel principal et l'appel incident non fondés,

confirme le jugement entrepris dans toute sa teneur,

déboute A) et B) de même que Maître E) de leurs demandes en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne A) et B) à payer à C) et D) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne A) et B) à payer au SYNDICAT une indemnité de procédure de 2.000 euros,

condamne A) et de B) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude PAULY sur ses affirmations de droit,

déclare le présent arrêt commun au SYNDICAT.