

Arrêt N°158/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-sept octobre deux mille dix-huit

Numéro 44575 du registre

Composition:

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

E n t r e :

1.) A), et son épouse

2.) B), demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice
Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 6 mars 2017,

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

e t :

1.) C), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour,
demeurant à Bofferdange,

2.) D), demeurant à L-(...),

3.) E), demeurant à L-(...),

intimées aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant compromis de vente signé le 4 mai 2012, A) et son épouse B) ont acquis de C), D) et E) une maison d'habitation sise à (...) pour le prix de 710.000 euros, le compromis prévoyant que l'acte notarié sera signé au plus tard le 15 juin 2012.

Les époux A) reprochant aux vendeurs de leur avoir sciemment caché l'existence d'un droit de préemption au profit de l'administration communale de (...) sur une partie du jardin adjacent à l'immeuble et d'un droit d'usufruit au profit de la belle-mère de C), placée sous le régime de la tutelle, et soutenant que l'occupation par eux de la maison à la mi-juillet 2012 avait été déterminante de leur consentement, ce qui aurait été impossible en raison de la procédure d'autorisation de la vente pendante devant le juge des tutelles, ont assigné C), D) et E) aux fins de voir déclarer résolu le compromis de vente du 4 mai 2012 aux torts exclusifs des vendeurs et aux fins de les voir condamner à leur payer le montant de 71.000 euros du chef de dommages-intérêts au titre d'une clause pénale.

Par jugement du 18 mars 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande non fondée. Les juges de première instance ont retenu que la preuve d'une réticence dolosive dans le chef des vendeurs n'avait pas été rapportée, qu'il n'avait pas davantage été établi que la date de signature de l'acte notarié et d'entrée en jouissance constituait une condition déterminante du consentement des acquéreurs et que les vendeurs n'avaient pas commis de faute, dès lors qu'ils avaient offert aux acquéreurs d'occuper gratuitement l'immeuble en attendant l'accord à la vente du juge des tutelles. Le tribunal a finalement prononcé la résolution du compromis de vente au motif

qu'une vente entre parties était à exclure « compte tenu des évènements ».

Par exploit d'huissier du 6 mars 2017, les époux A) ont régulièrement relevé appel du prédit jugement qui ne leur avait pas été signifié.

Les appelants exposent qu'aux termes du contrat de mariage conclu entre F) et G), les parents de H), épouse de I), la maison était grevée d'un usufruit partiel au profit d'G). Au décès de F), la maison litigieuse aurait ainsi appartenu pour 5/8^e indivis en pleine propriété et 1/8^e indivis en usufruit à G) et pour 2/8^e indivis en pleine propriété et 1/8^e indivis en nue-propriété à H). G) a fait don, en 2009, à sa fille H) des 5/8^e indivis en nue-propriété de la maison tout en se réservant l'usufruit. Les intimés auraient été parfaitement informés du prédit usufruit qui aurait subsisté après le décès de H) en date du 28 janvier 2010.

Les appelants considèrent qu'il résulte clairement de la déclaration de succession de H), dûment signée par C), que suite au décès de H), C), D) et E) ne sont pas devenus propriétaires pleins et entiers de la maison, puisque l'usufruit au profit d'G) a subsisté. En cachant sciemment aux appelants que l'immeuble était grevé d'un usufruit au profit d'une personne se trouvant de surcroît placée sous le régime de la tutelle, les vendeurs se seraient rendus coupables de réticence dolosive, de sorte que, par réformation de la décision entreprise, le compromis serait à déclarer résolu sur le fondement de l'article 1116 du code civil et le montant prévu à la clause pénale serait dû.

Les époux A) considèrent, à titre subsidiaire, que les vendeurs ont engagé leur responsabilité contractuelle en application des articles 1134 et 1142 du code civil. Ils font valoir qu'ils ont respecté leurs engagements en levant la condition suspensive par l'obtention du prêt bancaire dans les délais convenus, de sorte que la vente serait devenue parfaite et il aurait incombé aux vendeurs de délivrer l'objet de la vente en passant acte devant notaire, ce qu'ils n'auraient pas fait, de sorte qu'ils seraient redevables du montant prévu à la clause pénale.

C) conclut à la confirmation du jugement déféré, ni la réticence dolosive, ni aucune autre faute contractuelle n'étant prouvée dans son chef. Il soutient avoir été de bonne foi et n'avoir pas eu l'intention de tromper les acquéreurs. Il n'aurait pris conscience du problème relatif à l'usufruit que lorsque le notaire l'en aurait informé. Il est d'avis qu'il aurait appartenu à l'agence immobilière, rédactrice du compromis, de vérifier les indications y figurant et de faire mention des charges grevant l'immeuble. Par ailleurs, le compromis ne contiendrait aucune mention relative à la date d'entrée dans les lieux, de sorte qu'il ne serait pas établi que cette date était déterminante du consentement des acquéreurs.

C) estime que la demande subsidiaire des appelants basée sur les articles 1134 et 1142 du code civil et tendant à voir constater une faute contractuelle dans le chef des vendeurs constitue une demande nouvelle irrecevable en appel. A titre subsidiaire, il relève appel incident « pour autant que de besoin » et conclut à l'annulation du jugement de première instance, estimant que le tribunal a statué ultra petita en examinant les faits sur base de la responsabilité contractuelle des vendeurs.

D) et E) contestent que leur responsabilité contractuelle puisse être engagée, dès lors qu'elles n'ont pas été parties au compromis, ne l'ayant pas signé. Elles estiment que la demande basée sur les articles 1116 et 1117 du code civil constitue une demande nouvelle en appel, de sorte qu'elle serait irrecevable. A titre subsidiaire, elles contestent toute réticence dolosive dans leur chef, n'ayant pas été informées de la donation faite à leur mère par leur grand-mère, ni de l'usufruit que cette dernière s'était réservé sur la maison. En outre, elles auraient pu en toute bonne foi admettre que leur grand-mère avait renoncé à l'usufruit, puisqu'elle n'a jamais occupé la maison en question et n'en a tiré aucun loyer. Les intimés auraient tout au plus commis une erreur commune ne portant pas sur la substance même de la chose vendue. A titre encore plus subsidiaire, D) et E) font valoir que les prétendues manœuvres dolosives dont elles se seraient rendues coupables n'ont pas déterminé les acquéreurs à contracter. Elles estiment encore que l'annulation de la convention entraîne, le cas échéant, l'annulation de la clause pénale.

D'après les appelants, tant la réticence dolosive que la faute contractuelle ont fait l'objet d'un débat en première instance, de sorte qu'il ne saurait être question d'une demande nouvelle en appel.

Appréciation de la Cour

Les époux A)-B) concluent à titre principal à la résolution du compromis pour cause de dol en se basant sur les articles 1116 et 1117 du code civil et se prévalent à titre subsidiaire de la responsabilité contractuelle de droit commun des vendeurs auxquels ils reprochent un défaut de délivrance de l'objet vendu.

Les demandeurs ayant poursuivi en première instance la résolution du compromis en invoquant la réticence dolosive des vendeurs, c'est en vain que D) et E) argumentent que la demande basée sur l'article 1117 du code civil serait nouvelle en appel, le moyen d'irrecevabilité y relatif étant, partant, à rejeter.

De même, le tribunal, dans le jugement dont appel, après avoir retenu qu'aucune réticence dolosive n'était établie dans le chef des vendeurs, a constaté qu'aucune faute contractuelle ne pouvait leur être reprochée, de sorte que les appelants sont recevables à

baser leur demande à titre subsidiaire sur la responsabilité contractuelle des vendeurs. Il s'ensuit que la demande en annulation du jugement de première instance, formée par voie d'appel d'incident par C), au motif que le tribunal aurait statué ultra petita en examinant la faute contractuelle des vendeurs est à rejeter, l'appel incident n'étant par voie de conséquence pas fondé.

La question du droit de préemption de la commune de (...) sur une partie du jardin n'ayant plus été débattue en instance d'appel et ayant, d'après les explications fournies par les appelants dans leurs conclusions, trouvé une solution, il n'y a plus lieu de s'y attarder.

Force est encore de constater que D) et E), même si elles sont mentionnées comme parties venderesses au compromis, ne l'ont pas signé, n'étant pas propriétaires de la maison vendue, dès lors qu'elles n'en ont pas hérité au décès de leur mère eu égard au régime matrimonial de la communauté universelle avec attribution de la totalité de la communauté au survivant adopté par les époux C) et H). D) et E) n'ont dès lors contracté aucune obligation contractuelle à l'égard des appelants et leur responsabilité ne saurait être engagée au titre du compromis.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, en ce qu'il a déclaré la demande non fondée pour autant que dirigée contre D) et E).

Concernant la réticence dolosive reprochée à C), la Cour se rallie à l'exposé en droit des juges de première instance qui ont de manière correcte exposé les règles en matière de dol, vice du consentement, rappelant que les manoeuvres dolosives peuvent consister en une réticence, voire un simple silence, mais qu'il faut que l'auteur des manoeuvres ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant et que l'erreur provoquée par les manoeuvres ait été déterminante du consentement de ce dernier.

Pour débouter les acquéreurs de leur demande en résolution du compromis pour dol, le tribunal, se basant sur l'extrait cadastral produit en cause renseignant C) comme unique propriétaire de l'immeuble et constatant que les parties n'avaient versé aucune pièce dont il résulterait que l'immeuble était grevé d'un usufruit, a retenu que l'existence de manoeuvres dolosives dans le chef des vendeurs n'était pas prouvée.

En instance d'appel, les époux A) versent, d'une part, l'acte de donation du 6 mai 2009 par lequel G) a fait don à sa fille H) des 5/8^e indivis de la nue-propriété de la maison en question et, d'autre part, la déclaration de succession de H) du 22 juillet 2010, signée par C), mentionnant qu'à la suite du décès de son épouse, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté

universelle, C) a recueilli la totalité de ladite communauté universelle comprenant, entre autres, les 5/8^e indivis en nue-propiété de la maison. Les appelants considèrent que les prédicts actes attestent que les vendeurs savaient que l'immeuble était grevé d'un usufruit et l'ont sciemment caché aux acquéreurs, se rendant ainsi coupables de réticence dolosive.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé par la victime.

Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. L'auteur du dol doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis que le manquement à une obligation précontractuelle d'information, à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement. (JCL civil, article 1116, n° 11 et svts).

Force est de relever que C) n'a pas été partie à l'acte de donation du 6 mai 2009 par lequel sa belle-mère a fait donation à son épouse des 5/8^e indivis en nue-propiété de la maison, objet de la vente en l'espèce, et il n'est établi par aucun élément du dossier qu'il ait eu connaissance des dispositions dudit acte.

S'il est exact qu'aux termes de la déclaration de succession de H), la succession comprenait, notamment, les 5/8^e indivis en nue-propiété de la maison litigieuse et que C), qui a signé ladite déclaration de succession, était dès lors censé avoir connaissance du fait que son épouse n'était pas propriétaire pleine et entière de la maison, toujours est-il que la déclaration de succession ne mentionne pas de manière expresse l'existence d'un usufruit partiel au profit d'G).

Il s'ensuit que la preuve n'est pas rapportée que C), profane en la matière, était informé dudit usufruit et qu'il était conscient des conséquences en découlant quant à l'étendue de son droit de propriété sur ledit immeuble, ni surtout qu'il a en sciemment caché l'existence aux acquéreurs.

Il découle au contraire des éléments du dossier que dès qu'il a été informé par le notaire de l'existence de l'usufruit, le vendeur a proposé aux acheteurs d'occuper le bien à titre gratuit en attendant l'issue de la procédure devant le juge des tutelles, ce qui contredit toute intention dans le chef de C) de tromper sciemment

les appelants en leur cachant l'existence de la charge en question et témoigne de sa bonne foi. S'y ajoute que C) a encore à deux reprises, par courriers aux acquéreurs en date des 13 et 27 août 2012 réitéré sa volonté de passer l'acte notarié de vente, ce que les appelants ont refusé.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer en ce que la demande en résolution de la vente pour dol du vendeur a été déclarée non fondée.

A titre subsidiaire, les appelants entendent engager la responsabilité contractuelle de C) pour inexécution de son obligation de délivrance.

La décision dont appel est encore à confirmer quant à ce volet, les juges de première instance ayant à juste titre relevé qu'aucune date n'avait été fixée au compromis pour l'entrée en jouissance de l'immeuble qui n'avait dès lors pas été érigée en condition déterminante du consentement des acquéreurs et que C) s'était déclaré d'accord à remettre aux acquéreurs les clés de la maison dès le 9 juillet 2012, en attendant l'issue de la procédure d'autorisation de la vente pendante devant le juge des tutelles, la circonstance que le juge des tutelles s'est finalement opposé à cette solution étant sans pertinence à cet égard.

Aucun manquement contractuel ne pouvant être reproché au vendeur, le jugement entrepris est à confirmer pour avoir rejeté la demande sur cette base juridique également.

L'appel principal n'est partant pas fondé.

Eu égard au sort de leur demande, les époux A) ont été à bon escient déboutés de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance et au vu du sort de leur appel, ils sont de même à débouter de leur demande à ce titre pour l'instance d'appel.

La condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas établie dans leur chef, tant C) que D) et E) sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

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,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne la partie appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ et Maître Benoît ENTRINGER sur leurs affirmations de droit.