

Arrêt N°94/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-neuf mai deux mille dix-neuf

Numéro CAL-2018-00068 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

**A.**), né à (...) (Italie) le (...), demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 22 décembre 2017,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**B.**), demeurant à L-(...), (...),

intimée aux termes du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Marthe FEYEREISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Suivant compromis du 27 juin 2014, **B.)** a acquis de **A.)** une maison sise en Italie, la vente devant être authentifiée au plus tard dans le courant du mois de septembre 2015. Les 27 juin et 31 juillet 2014, **B.)** a réglé deux acomptes de 50.000 euros chacun sur le prix de vente.

Suivant courrier du 15 septembre 2015, **A.)** a invité **B.)** à venir signer l'acte authentique le 28 septembre 2015 en l'étude du notaire (...) en Italie. **B.)** s'y est opposée en se prévalant de la nullité du compromis de vente pour vices du consentement, sinon pour défaut d'objet certain et déterminé, tout en réclamant à **A.)** la restitution des acomptes payés.

Saisi, d'une part, de la demande de **B.)** tendant à voir annuler le compromis de vente du 27 juin 2014 et à voir condamner **A.)** à lui restituer les acomptes réglés et, d'autre part, de la demande reconventionnelle de **A.)** tendant à voir dire parfaite la vente intervenue entre parties, voir prononcer le transfert de propriété du bien, voir dire que la décision à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre parties et voir condamner **B.)** à lui payer le solde du prix de vente, outre les intérêts, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 11 octobre 2017, a dit fondée la demande de **B.)** en annulation du compromis de vente du 27 juin 2014 pour erreur et a condamné **A.)** à restituer à **B.)** la somme de 100.000 euros perçue à titre d'acomptes, outre les intérêts et une indemnité de procédure de 1.000 euros. Le tribunal a, par ailleurs, débouté **A.)** de sa demande reconventionnelle.

De ce jugement, lui signifié le 24 novembre 2017, **A.)** a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 22 décembre 2017, demandant, par réformation, à se voir décharger de toutes condamnations intervenues à son encontre et à voir faire droit à ses prétentions telles que formulées en première instance. L'appelant conclut en outre à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour chacune des deux instances et s'oppose à la demande de l'intimée en obtention d'une telle indemnité.

**A.)** critique le tribunal d'avoir retenu que le consentement de **B.)** a été vicié par erreur, dès lors que le compromis de vente stipulait que l'immeuble était vendu libre de toutes hypothèques, charges et servitudes, alors qu'en réalité il était grevé de plusieurs hypothèques. La clause litigieuse serait à interpréter dans le sens que les hypothèques éventuelles grevant l'immeuble seraient levées à la date de l'acte authentique.

Or, il résulterait des vérifications faites par le notaire que le total des dettes hypothécaires grevant l'immeuble vendu s'élevait au mois de

septembre 2015, peu avant la date fixée pour la passation de l'acte notarié, à un montant de 97.323,54 euros, dettes qui auraient pu être apurées avec le solde du prix de vente dû par **B.**), à savoir le montant de 118.000 euros. Il ne serait par ailleurs pas établi que l'absence d'hypothèques aurait constitué pour l'intimée un élément substantiel ayant déterminé son consentement. **B.**) aurait abusivement refusé de passer l'acte notarié de vente de la maison dont elle aurait parfaitement connu l'état pour y avoir séjourné à plusieurs reprises avant la signature du compromis, seuls de menus travaux de rénovation restant à y exécuter. Un certificat d'habitabilité, dressé en mars 2017, n'aurait pu être établi qu'après l'achèvement complet des travaux et n'aurait pas été requis pour l'authentification de la vente. La partie intimée aurait été au courant tant de la situation administrative de l'immeuble que des dettes de son compagnon.

**B.**) conclut à la confirmation du jugement déféré et réexpose ses moyens présentés devant les juges de première instance. **A.**) ne lui aurait pas révélé que l'immeuble était en réalité affecté de trois inscriptions hypothécaires et d'une servitude conventionnelle. Les permis de construire en vue de la transformation de l'immeuble en maison d'habitation n'auraient pas été valables à l'époque de la signature du compromis et l'immeuble n'aurait pas eu l'affectation de maison d'habitation à cette date. **B.**) fait encore état des imprécisions quant à la désignation cadastrale de l'immeuble et donne à considérer que suite au règlement des acomptes à hauteur de 100.000 euros, **A.**) n'a apuré aucune des dettes garanties par les inscriptions hypothécaires. L'intimée demande par ailleurs le rejet du document émanant du notaire italien pour défaut de pertinence et des pièces en relation avec les dettes de l'appelant, documents dépourvus de signatures. La preuve que toutes les hypothèques auraient pu être levées au moment de la passation de l'acte notarié ne serait pas rapportée, le montant redû in fine restant indéterminé. L'intimée fait encore valoir que l'objet de la vente n'est pas déterminé, alors qu'il aurait été question tantôt de la maison entière, tantôt de 50% seulement de cet immeuble, et elle maintient tous les moyens présentés en ordre subsidiaire devant les juges de première instance.

**B.**) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 euros pour l'instance d'appel et conclut au rejet de la demande en indemnité de procédure formulée par la partie appelante.

#### *Appréciation de la Cour*

Il résulte des pièces versées que suivant compromis du 27 juin 2014, **B.**) a acquis de **A.**) une maison sise en Italie au prix de 218.000 euros. Le compromis indique que la maison « a été vendue en copropriété pour 50% (clause\*) de sa valeur soit 218.000 euros à **B.**) qui accepte » et que « le restant de la propriété reste à **A.**) ». Il est encore précisé que l'immeuble est vendu « libre de toutes dettes hypothécaires,

charges et servitudes » et que la vente doit être authentifiée au plus tard dans le courant du mois de septembre 2015.

La Cour se rallie à la motivation exhaustive, tant en fait qu'en droit, du tribunal en ce qu'il a retenu, rappelant les règles régissant l'erreur, cause de nullité du contrat, que la constitution de plusieurs hypothèques sur un immeuble est à considérer comme affectant de façon substantielle les qualités que l'on peut s'attendre de cet immeuble, d'autant plus si les parties ont spécialement indiqué que l'immeuble était libre de toutes dettes hypothécaires. La Cour approuve encore le tribunal d'avoir relevé que l'erreur était excusable, dès lors qu'elle a été provoquée de mauvaise foi par l'autre partie, **A.)** ayant délibérément caché à **B.)** l'existence d'inscriptions hypothécaires.

Il est à noter, par ailleurs, que c'est au moment de la signature du compromis de vente que **B.)** devait disposer de tous les renseignements utiles la guidant dans sa décision d'acquérir l'immeuble.

L'affirmation que l'immeuble était libre d'hypothèques constituait nécessairement un renseignement ayant déterminé le consentement de la partie acquéreuse, étant observé que le mécanisme des hypothèques aurait pu conduire à la vente forcée du bien immobilier en raison du droit de suite du créancier hypothécaire sur l'immeuble vendu.

Au vu de la stipulation expresse dans le compromis de vente que l'immeuble est libre de toutes hypothèques, charges et servitudes, alors que tel n'était pas le cas, la partie acquéreuse pouvait légitimement croire que l'immeuble était libre d'hypothèques et il ne lui incombait pas de se renseigner elle-même à cet égard auprès des services de publicité foncière en Italie.

L'insertion même au compromis de vente de la mention de l'absence d'hypothèques, clause claire ne donnant lieu à aucune interprétation, le compromis étant rédigé pour le surplus de façon incomplète notamment en ce qui concerne la désignation cadastrale de l'immeuble qui n'y figure même pas, conforte l'analyse que l'absence d'hypothèques constituait pour **B.)** un élément essentiel et déterminant dans la conclusion du contrat.

Le jugement déferé est, partant, à confirmer en ce qu'il a annulé le compromis de vente sur le fondement de l'article 1110 du code civil dans la mesure où **B.)** a commis une erreur sur une qualité substantielle de l'immeuble ayant vicié son consentement et en ce qu'il a, en conséquence, condamné **A.)** à restituer à **B.)** les acomptes payés.

C'est encore à bon droit que **A.)** a été débouté de sa demande reconventionnelle.

L'appel n'est dès lors pas fondé, **A.)** ayant été en outre, à bon droit, débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure. Il en va de même, compte tenu du sort réservé au litige, de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

En revanche, l'équité commande d'allouer à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement déféré,

déboute **A.)**, né le (...) à (...) (Italie), de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marthe FEYEREISEN sur ses affirmations de droit.