

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 37/24 - II - CIV

Audience publique du six mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00513 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 11 mai 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit Georges WEBER du 11 mai 2023,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 8 décembre 2020 PERSONNE1.), épouse PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE1.)), a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE1.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir déclarer nul, sinon résolu l'acte de vente notarié n° 20/45.520 du 31 janvier 2020 relatif à l'acquisition une maison d'habitation sise sur un terrain situé à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4.) », d'une contenance de 2 ares et 68 centiares, pour cause d'erreur sinon de dol, et pour condamner les époux GROUPE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 815.000 EUR du chef du prix de vente et du montant de 39.800 EUR à titre de frais notariaux, d'hypothèques, d'enregistrement et de mutation, le tout avec les intérêts légaux à partir de la date du 31 janvier 2020 sinon à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a demandé, à titre subsidiaire, à voir condamner les époux GROUPE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 150.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a basé cette demande sur les articles 1626 et 1630 du Code civil (garantie d'éviction), sinon sur les articles 1641, 1643 et 1644 du Code civil (action estimatoire pour vices cachés), sinon sur l'article 1382 du Code civil (violation de l'obligation d'information précontractuelle).

Dans le cadre de son action estimatoire pour vices cachés, PERSONNE1.) a demandé encore à voir nommer un collègue d'experts avec la mission de déterminer la moins-value de l'immeuble.

En tout état de cause, elle a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir ordonner la majoration des intérêts légaux en application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à voir condamner les époux GROUPE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement du 28 mars 2023, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, a constaté que la formalité d'inscription telle qu'imposée par les dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers a été effectuée par le mandataire de PERSONNE1.) au bureau des hypothèques à Diekirch en date du 17 décembre 2020, a déclaré la demande en annulation, respectivement en résolution de l'acte de vente notarié n° 20/45.520 du 31

janvier 2020 de PERSONNE1.) recevable, mais non fondée. PERSONNE1.) a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 28 mars 2023 qui lui a été signifiée le 7 avril 2023.

Elle demande de réformer le jugement entrepris et de déclarer l'acte notarié du 31 janvier 2020 nul et non avenu, sinon résolu et d'ordonner dans ce cas telles inscriptions hypothécaires que de droit.

L'appelante demande principalement de condamner les époux GROUPE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement du montant de 815.000 EUR du chef du prix de vente et du montant de 39.800 EUR à titre de frais notariaux sous réserve d'augmentation, et subsidiairement leur condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part au paiement du montant de 150.000 EUR, sous réserve d'augmentation, et le cas échéant à dire d'experts, chaque montant avec les intérêts légaux à partir de la date du 31 janvier 2020 sinon à partir de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande à voir ordonner la majoration des intérêts légaux en application des articles 14, 15 et 15 -1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à voir condamner les époux GROUPE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

Les époux GROUPE1.) concluent à la confirmation du jugement attaqué par adoption des motifs des juges de première instance.

Ils concluent au rejet de toutes les demandes de PERSONNE1.) et de voir constater que PERSONNE1.) est propriétaire de la cheminée litigieuse au motif alors qu'elle se trouve sur la parcelle par elle acquise.

Les faits

Le 31 janvier 2020, PERSONNE1.) a, par acte de vente notarié n° 20/45.520 passé par-devant Maître Henri BECK, notaire de résidence à Echternach, acquis des époux GROUPE1.) une maison d'habitation sise sur un terrain situé à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4.) », d'une contenance de 2 ares et 68 centiares, moyennant paiement d'un prix de 815.000 EUR. Il est admis que l'immeuble acquis par PERSONNE1.) a, autrefois, fait partie du complexe immobilier « ENSEIGNE1.) » formant un tout.

PERSONNE5.), à savoir le propriétaire de la maison voisine sise à L-ADRESSE5.), a prétendu, au courant du mois d'avril 2020, qu'il serait le propriétaire de la cheminée implantée sur le terrain de PERSONNE1.) tout en

lui présentant un courrier daté du 23 janvier 2013 dans lequel, les époux GROUPE1.) ont, dans le cadre de la réalisation d'un nouveau cadastre vertical, autorisé « Monsieur et Madame PERSONNE5.), ADRESSE4.) 12 à ADRESSE3.), à utiliser leur cheminée située le long de notre bâtiment ».

Selon PERSONNE1.), il serait ainsi établi que la cheminée située sur son terrain appartient à PERSONNE5.).

PERSONNE1.) estime ainsi que les époux GROUPE1.) l'auraient trompé sur une qualité essentielle de la chose vendue.

Elle aurait légitimement cru que la cheminée faisait partie de la maison vendue puisqu'elle était peinte de la même couleur que la maison qu'elle a acquise.

Selon les époux GROUPE1.), la cheminée litigieuse se trouve sur la parcelle n° NUMERO1.) acquise par PERSONNE1.) et serait la propriété de PERSONNE1.). Le fait qu'ils auraient, en date du 23 janvier 2013, autorisé le voisin PERSONNE5.) à utiliser ladite cheminée n'y changerait rien, l'autorisation accordée n'ayant pas été translatrice de propriété et n'ayant pas créé de servitude.

Il est admis en cause que la cheminée de l'immeuble vendu par les intimées à l'appelante se trouve sur le terrain de celle-ci.

Par le courrier du 23 janvier 2013, PERSONNE5.) a été autorisé à utiliser la cheminée située le long du bâtiment des intimés.

Il résulte des pièces versées en cause que suivant acte notarié de vente du 27 janvier 2002, PERSONNE2.) a acquis la maison se trouvant sur la parcelle n° NUMERO1.). Il n'est pas contesté que cet immeuble est entré dans la communauté universelle adoptée par les époux GROUPE1.) suivant contrat de mariage du 4 mars 2004.

Suivant acte notarié du 31 janvier 2020, l'immeuble portant le numéro cadastral NUMERO1.) a été vendu à PERSONNE1.).

Selon le croquis annexé au rapport de mesurage du 15 juin 2020 produit en cause, la cheminée se trouve sur la parcelle NUMERO1.) acquise par PERSONNE1.).

C'est à bon droit que les intimés font valoir que l'écrit du 23 janvier 2013, aux termes duquel ils ont autorisé leur ancien voisin PERSONNE5.) à utiliser la cheminée, n'est pas de nature à établir que la cheminée ne fait pas partie de la parcelle acquise par PERSONNE1.).

Si PERSONNE1.) estime certes que l'utilisation accordée à son voisin par ses vendeurs est fondamentale alors que le vide, entouré de murs, est destiné à l'entrée des tuyaux d'évacuation des gaz de la chaudière du voisin dans la cheminée en question, toujours est-il que cette circonstance n'est pas à elle

seule de nature à attribuer à PERSONNE5.) un droit de propriété sur la cheminée qui se trouve sur la parcelle acquise par PERSONNE1.).

Le libellé de l'accord même démontre qu'il s'agissait d'une tolérance entre les parties intimées et leur ancien voisin.

PERSONNE1.) reste dès lors à l'état actuel en défaut de prouver que la cheminée située sur sa propriété appartient en réalité à son voisin.

Elle soutient d'abord que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas annulé l'acte de vente au motif que son consentement a été vicié pour cause d'erreur sur une qualité substantielle, sinon pour cause de dol.

Quant au vice de consentement tiré de l'erreur

L'article 1110 du Code civil dispose que l'erreur est une cause de nullité de la convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Celui qui prétend en avoir été victime, est tenu de rapporter la preuve de son existence, de ce qu'elle a été déterminante de son consentement.

Il appartient à l'acquéreur de prouver qu'il a assigné un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement, étant à qualifier de substantiel tout élément dont l'absence dénature la chose à un point tel qu'elle serait autre chose ou encore qu'elle serait impropre à son usage naturel.

La Cour d'appel considère que le tribunal, après avoir correctement exposé les principes relatifs à la nullité du contrat pour cause d'erreur, a dit, à juste titre et au vu de ce qui précède, que le courrier du 23 janvier 2013 n'est pas de nature à établir à lui seul que la cheminée n'appartient pas à PERSONNE1.), mais au contraire à PERSONNE5.) et que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve que la cheminée qui se trouve sur la parcelle acquise par elle n'a pas fait partie de la vente.

PERSONNE1.) reste, comme en première instance, en défaut de prouver que la lettre du 23 janvier 2013 avait, comme elle le prétend, « *toutes les caractéristiques d'un élément substantiel de la vente* » et que, si elle en avait eu connaissance, elle n'aurait pas signé l'acte de vente selon lequel la cheminée, qui se trouve sur la parcelle acquise, a également été visée par la vente.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit que PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve que la cheminée n'a pas fait partie de la vente et qu'il n'y a pas lieu de retenir l'existence d'une erreur sur une qualité substantielle de l'objet acquis par l'appelante.

Sa demande, pour autant qu'elle vise la nullité de l'acte de vente pour cause d'erreur a, dès lors, à bon escient été rejetée en première instance.

Quant au vice de consentement tiré du dol

Le dol dans la formation du contrat visé par l'article 1116 du Code civil peut être défini comme une tromperie destinée à surprendre le consentement du cocontractant. Du côté de son auteur, il s'agit d'un comportement malhonnête intentionnellement dommageable. Le dol exige la réunion de deux éléments, l'un matériel et l'autre intentionnel. L'élément matériel du dol correspond à des manœuvres, mais il peut s'agir aussi d'un simple mensonge ou d'une réticence. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. 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. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et s).

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour cause de dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoqué par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

PERSONNE1.) expose qu'elle a acheté cette maison en supposant que la cheminée fasse intégralement partie de la propriété acquise et en ignorant de plus l'existence d'un accord d'utilisation entre ses vendeurs et le voisin PERSONNE5.).

Il résulte d'abord de tout ce qui précède que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver que la cheminée n'a pas fait partie de la vente du 31 janvier 2020. La cheminée litigieuse se trouve sur la parcelle NUMERO1.) qui appartient à PERSONNE1.). En application de l'article 544 du Code civil, elle a le droit d'en jouir et d'en disposer.

S'il est vrai que les intimés ont, le 23 janvier 2013, donné leur accord à PERSONNE5.) d'utiliser la cheminée, il n'en demeure pas moins que cet écrit ne vaut pas à lui seul à l'heure actuelle transfert de propriété et ne crée pas de servitude.

C'est dès lors, à juste titre, que le tribunal de première instance a dit que le reproche adressé par PERSONNE1.) à l'égard des intimés de ne pas l'avoir informée sur le fait que la cheminée n'a pas fait partie de la vente n'est pas établi. Il en va de même du reproche selon lequel les vendeurs ont tu l'existence de la convention du 23 janvier 2013.

L'existence de manœuvres dolosives dans le chef des intimés n'est, comme en première instance, dès lors pas prouvée.

La demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle vise la nullité de l'acte de vente pour cause de dol a, dès lors, à bon escient été rejetée en première instance.

Le jugement attaqué est par conséquent à confirmer en ce qu'il a dit que le contrat de vente du 31 janvier 2020 a été valablement formé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Garantie d'éviction

PERSONNE1.) demande ensuite, comme en première instance, à voir condamner les époux GROUPE1.) au paiement d'un montant de 150.000 EUR « à titre de restitution d'une partie du prix de vente, de frais, de dommages et intérêts et des frais et loyaux coûts du contrat » sur base des articles 1626 et 1630 du Code civil qui traitent de la garantie en cas d'éviction. Elle estime que c'est à tort que cette demande, formulée en ordre subsidiaire, a été rejetée en première instance.

L'article 1626 du Code civil dispose que « *quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir à 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'article 1630 du Code civil, quant à lui, prévoit que « *lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :*

1° la restitution du prix,

2° celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince,

3° les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire,

4° enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat ».

Les juges de première instance ont dit à bon droit 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 s'abstenir de porter personnellement atteinte au droit transmis à son acquéreur et assurer la protection de ce même acquéreur contre les risques d'éviction résultant de l'action des tiers à l'encontre de l'acheteur. 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.

Comme en première instance, PERSONNE1.) ne prouve ni par quel fait ni dans quelle mesure elle serait évincée, respectivement troublée dans la jouissance de l'objet ou d'une partie de l'objet vendu.

La demande de PERSONNE1.) tendant au paiement du montant de 150.000 EUR sur base de la garantie d'éviction telle qu'instaurée par les articles 1626 et suivant du Code civil a partant également, à juste titre, été déclarée non fondée en première instance.

Action estimatoire pour vices cachés

PERSONNE1.) estime que c'est à tort que son action estimatoire pour vices cachés a été déclarée non fondée et demande de ce chef à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'un montant de 150.000 EUR à titre de réduction du prix de vente qu'elle leur a réglé lors de la passation de l'acte du 31 janvier 2020.

D'après l'article 1641 du Code civil, le vice est un défaut de la chose qui la rend impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, et en vertu de l'article 1644 du même Code, « *dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts* ».

Comme en première instance, PERSONNE1.) n'établit pas qu'en raison de la prétendue utilisation de la cheminée par le voisin PERSONNE5.), l'usage personnel qu'elle en souhaite faire s'avère impossible ou que partiellement possible. Elle n'établit pas que le fait par les intimés d'accorder au voisin l'usage de la cheminée équivaut à un vice caché de la chose vendue au sens de l'article 1641 du Code civil.

C'est dès lors à juste titre que l'action estimatoire a été déclarée non fondée.

Quant à la nomination d'un collège d'experts

Il résulte de la lecture de l'acte d'appel que PERSONNE1.) demande comme en première instance à voir nommer un collège d'experts avec la mission « *d'estimer la moins-value de l'immeuble a quo, à cause de la convention d'utilisation telle qu'accordée au voisin* ».

Dans la mesure où PERSONNE1.) reste en défaut de prouver aussi bien une utilisation de la cheminée par le voisin que le fait que cet usage, à le supposer établi, rend impossible son propre usage de la cheminée, c'est à juste titre que cette demande a été déclarée non fondée en première instance.

Quant à la violation de l'obligation d'information précontractuelle

PERSONNE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils ont déclaré ses demandes tendant à voir engager la responsabilité des parties intimées pour violation de leur obligation précontractuelle d'information et de loyauté et à se voir allouer des dommages et intérêts à hauteur de 150.000 EUR non fondées.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont dit que le respect des obligations de renseignement et de conseil est surtout imposé à des professionnels et que dans la phase précontractuelle, son inobservation est sanctionnée par les règles de la responsabilité délictuelle, à savoir les articles 1382 et s. du Code civil (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées ou publiques, 2^e éd. Pas. lux. 2006, p. 381).

Comme en première instance, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve ni d'une faute commise par ses vendeurs ni de l'existence d'un dommage dans son chef en raison de l'utilisation de la cheminée par le voisin, utilisation qui n'est toujours pas établie.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que la demande de PERSONNE1.) a aussi été déclarée non fondée sur cette base.

Demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, sa demande afférente est aussi non fondée.

C'est cependant à bon escient que les époux GROUPE1.) se sont vu accorder une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour la première instance. Pour l'instance d'appel, leur demande afférente, erronément basée sur l'article 24 au lieu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, est fondée pour le montant de 2.500 EUR.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.