

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 53/23 - III – CIV

Arrêt civil

**Audience publique du vingt avril deux mille vingt-trois**

**Numéro CAL-2021-00978 du rôle**

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,  
MAGISTRAT2.), conseiller,  
MAGISTRAT3.), conseiller,  
GREFFIER1.), greffier.

**E n t r e :**

**1) PERSONNE1.), et son époux**

**2) PERSONNE2.),**

les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 13 septembre 2021,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant Diekirch,

**e t :**

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

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

### **LA COUR D'APPEL :**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 octobre 2022.

Selon les termes du jugement dont appel, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE3.), par acte notarié du 15 juin 2011, un ensemble immobilier sis à ADRESSE2.), sur les terrains cadastraux NUMERO1.) (9,48 ares), NUMERO2.) (1,07 ares) et NUMERO3.) (30,95 ares) au prix de 835.000, pour lequel il s'est avéré que le hangar, présenté comme écurie avec box pour trois chevaux, n'était pas autorisé à ces fins, mais uniquement pour y stocker des machines agricoles et que le terrain adjacent était seulement autorisé pour y exploiter des arbres fruitiers, et non comme *paddock* (enclos aménagé dans une prairie, pour les chevaux), alors pourtant que PERSONNE3.) aurait compté sur la présence de l'écurie et du *paddock* pour y tenir ses chevaux.

A la suite d'une assignation en justice introduite par exploit du 20 août 2015, tendant à la réduction du prix de vente, sinon à la fixation d'une moins-value, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par jugement rendu en date du 21 juin 2017, déclaré « *fondée en principe la demande de PERSONNE3.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en réduction du prix de vente, du fait du vice caché affectant la vente et, pour ce qui est de la réduction exacte du prix de vente, a retenu le principe d'une expertise judiciaire* ».

Ce jugement a été confirmé par un arrêt du 6 mars 2019.

Par jugement du 6 mai 2020, le tribunal a nommé un expert avec la mission de chiffrer la moins-value résultant du fait que le hangar présenté comme écurie avec box pour trois chevaux était seulement autorisé pour y stocker des machines agricoles et que le terrain adjacent était seulement autorisé pour y exploiter des arbres fruitiers.

L'expert EXPERT1.), a déposé son rapport le 14 octobre 2020.

Selon l'expert judiciaire, les amateurs de villa avec petite écurie pour un maximum de trois chevaux et une prairie de plus ou moins trente ares pour chevaux seraient en règle générale prêts à accepter un supplément de prix de 15 à 20 %.

Sur base d'un supplément de prix moyen théorique de 17,5 %, l'expert a calculé une moins-value sur le prix de vente de 124.361 EUR.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise judiciaire dont elle demandait l'entérinement, PERSONNE3.) concluait à la condamnation des époux PERSONNE2.) à lui payer le montant de 124.365,94 EUR avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2011, date de la conclusion de l'acte notarié de vente, sinon à partir du 20 août 2015, date de l'introduction de la demande en justice, sinon à partir de la date du jugement à intervenir.

Les défendeurs concluaient au rejet du rapport d'expertise judiciaire et de la demande adverse en paiement.

En ordre subsidiaire, ils demandaient au tribunal de fixer le point de départ des intérêts légaux au jour du jugement, la fixation de la créance nécessitant l'intervention du tribunal.

Par jugement rendu en date du 7 juillet 2021, le tribunal a déclaré la demande de PERSONNE3.) fondée pour le montant de 124.361 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2011, date de l'acte notarié de vente, et condamné les époux PERSONNE2.) en conséquence.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont retenu que les critiques dirigées par les défendeurs contre le rapport d'expertise judiciaire n'étaient pas justifiées, que l'expert avait rempli correctement sa mission et qu'à défaut d'un élément sérieux permettant de mettre en doute les conclusions de l'expert, il y avait lieu d'entériner celles-ci et de condamner les vendeurs au paiement du montant susmentionné en y ajoutant les intérêts légaux à compter du jour de la vente, s'agissant d'intérêts compensatoires « *destinés à réparer le préjudice supplémentaire résultant du paiement différé de l'indemnité* » et le dommage étant né au jour de la vente.

Par exploit du 13 septembre 2021, les époux PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement qui leur avait été signifié en date du 2 août 2021.

Les parties appelantes demandent à la Cour de rejeter le rapport d'expertise judiciaire, dressé le 14 octobre 2020 par EXPERT1.), de déclarer non fondée la demande en paiement de la somme de 124.361 euros, en principal, aucune moins-value n'ayant été constatée, selon eux, et de dire, en ordre subsidiaire, que les intérêts légaux commenceront à courir le « *jour du jugement* », par réformation de la décision dont appel.

Les époux PERSONNE2.) soutiennent, à titre liminaire, qu'ils auraient été dans l'ignorance des informations trompeuses contenues dans l'annonce, établie par l'agence immobilière et données sur place à la partie intimée par l'agent immobilier.

Les appelants estiment que le rapport d'expertise judiciaire devrait être rejeté, en raison de l'incompétence dont l'expert aurait fait preuve.

Celui-ci n'aurait pas rempli sa mission judiciaire de concilier les parties au litige.

Les appelants font valoir en outre que l'action estimatoire n'a pas un caractère indemnitaire et qu'elle a pour seul objet de rétablir l'équilibre contractuel.

Le montant de la compensation à allouer dans le cadre de l'action estimatoire s'élèverait dès lors à la seule différence entre la valeur de la chose entachée du vice, au jour de la vente, et le prix payé par l'acheteur dans l'ignorance du vice.

L'expert judiciaire n'aurait pas respecté les termes de sa mission.

En l'espèce, l'expert aurait conféré « *une valeur hypothétique aux terrains destinés aux chevaux* », au lieu de faire une appréciation globale de la valeur du bien immobilier « *dans son ensemble* » et n'aurait pas tiré les conclusions qui s'imposaient après avoir constaté lui-même que l'intimée avait acquis le bien immobilier pour une valeur nettement inférieure au prix du marché.

Afin d'étayer leur affirmation quant au niveau très avantageux du prix payé par l'intimée, les époux PERSONNE2.) se prévalent des conclusions d'un rapport d'expertise extra-judiciaire unilatéral, non daté, dressé à leur demande par l'expert en bâtiment assermenté EXPERT2.) (cf. pièce n° 1 de la farde II des parties appelantes).

Ils soutiennent que la maison d'habitation d'environ 300 m<sup>2</sup> vaudrait, à elle seule, « *au minimum 949.800 euros* », sur base d'une valeur de 3.166 euros par mètre carré, tirée des informations publiées par l'Observatoire de l'Habitat.

Ceci démontrerait la bonne foi des parties appelantes et l'absence de déséquilibre contractuel.

Par ailleurs, il n'existerait aucune certitude quant au pourcentage d'une prétendue moins-value.

Les appelants soutiennent qu'au moment de la vente litigieuse, il n'existait aucune interdiction de tenir des chevaux sur la parcelle en cause ; seule l'autorisation pour y construire une écurie aurait fait défaut.

Le rapport d'expertise EXPERT1.) manquerait en outre de clarté et de précision, outre que l'expert aurait empiété sur la mission du juge en mentionnant l'existence d'un « *dol réel* ».

Encore plus subsidiairement, les appelants demandent à la Cour d'ordonner une expertise complémentaire « *pour chiffrer le pourcentage que des amateurs auraient été disposés en 2011 (...) à payer en plus pour une écurie pour maximum trois chevaux* ».

Quant aux intérêts légaux, les appelants considèrent qu'au vœu de l'article 1153 du Code civil, ils ne peuvent être alloués qu'à compter du moment où la créance est certaine, liquide et exigible.

Or, en l'espèce, le montant de la créance affirmée par la partie adverse n'aurait pas été déterminé avant l'intervention du juge, de sorte que les intérêts au taux légal ne pourraient être alloués qu'à compter de la décision de justice qui en détermine le montant.

Les époux PERSONNE2.) concluent enfin à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chaque instance.

L'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement déféré dans son intégralité.

Elle estime que l'expert judiciaire a rempli correctement sa mission, de manière consciencieuse et compétente.

Elle donne à considérer que le rapport d'expertise du 14 octobre 2020 est parfaitement contradictoire et que les appelants n'ont jamais formulé la moindre réserve tout au long des travaux d'expertise.

Conformément à la mission qui lui avait été confiée par les juges de première instance, l'expert EXPERT1.) aurait fixé la moins-value du bien immobilier en cause à 17,5 % du prix d'acquisition, soit le montant de 124.361 euros, au terme d'une motivation cohérente.

Faute pour les appelants de faire valoir le moindre élément susceptible de justifier que la Cour s'écarte des conclusions de l'expert, il conviendrait d'entériner celles-ci.

PERSONNE3.) demande à la Cour de rejeter le rapport d'expertise EXPERT2.), versé par les appelants, au motif qu'il s'agirait d'un rapport de complaisance, dressé après-coup, de façon purement unilatérale, à la demande de ces derniers.

Quant au point de départ des intérêts, l'intimée fait valoir que les intérêts alloués en l'espèce par le jugement attaqué sont des intérêts compensatoires, et non pas des intérêts moratoires, de sorte que les développements adverses sur base de l'article 1153 du Code civil seraient à rejeter.

Les intérêts alloués dans le cas présent seraient « destinés à réparer le dommage supplémentaire résultant du paiement différé de l'indemnité » à laquelle le créancier avait droit à la date de la naissance du dommage, date qui serait celle de la conclusion de la vente.

L'intimée conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

### **Appréciation de la Cour**

- Quant à la validité et au bien-fondé du rapport d'expertise judiciaire

Conformément au prescrit de l'article 440 du Nouveau Code de procédure civile, le jugement rendu en date du 6 mai 2020 a donné mission à l'expert, entre autres, « de concilier les parties si faire se peut ».

Il ressort du libellé même de ce volet de la mission d'expertise que les juges n'ont pas imposé à l'expert l'obligation de concilier les parties.

D'autre part, l'expert n'était pas tenu de rendre compte expressément de l'exécution de ce volet de sa mission dans son rapport d'expertise.

Les appelants ne font d'ailleurs état d'aucune initiative de leur part tendant à la conclusion d'un arrangement et à laquelle l'expert EXPERT1.) n'aurait pas réservé de suite.

C'est dès lors en vain que les appelants demandent à la Cour d'écarter le rapport d'expertise judiciaire, au motif que l'expert EXPERT1.) n'aurait pas exécuté sa mission de concilier les parties.

Il est constant en cause que les appelants n'ont adressé aucune critique à l'expert pendant les opérations d'expertise, que l'expert a dûment convoqué les parties aux investigations qu'il a menées sur place, qu'il a recueilli leurs observations et les a mises en mesure de verser les pièces qu'elles estimaient utiles à l'accomplissement de sa mission, et que, d'une manière générale, l'expert a respecté le principe du contradictoire.

Le jugement rendu le 6 mai 2020, a donné à l'expert la mission de « *chiffrer la moins-value sur le marché immobilier à la date de la vente, le 15 juin 2011 portant sur un ensemble immobilier à ADRESSE2.), sis ADRESSE2.), sur les terrains cadastraux NUMERO1.) (9,48 ares), NUMERO2.) (1,07 ares) et NUMERO3.) (30,95 ares) au prix de 835.000, résultant du fait que le hangar présenté comme écurie avec box pour trois chevaux est seulement autorisé pour y stocker des machines agricoles et que le terrain est seulement autorisé pour y exploiter des arbres fruitiers et non comme prairie pour chevaux* ».

Dans son rapport daté du 14 octobre 2020, l'expert EXPERT1.) rappelle, en premier lieu, les termes de sa mission d'expertise, avant de revenir brièvement sur le déroulement des opérations d'expertise et le résultat de ses réflexions et recherches pour retenir, en conclusion, « *une moins-value sur le prix de vente réellement réglé de 124.361 euros* » (cf. pièce n° 6 de la farde I des parties appelantes).

S'il est vrai que l'expert évoque, de manière lapidaire, le « *dol réel* » dont l'intimée aurait été la victime, cette appréciation juridique subjective et nullement partagée par la juridiction de première instance, ne porte aucunement à conséquence quant à la fixation de la moins-value, laquelle constituait l'objet proprement dit de la mission de l'expert, ainsi que le jugement dont appel le relève à juste titre.

Dans ces conditions, c'est à tort que les appelants reprochent à l'expert judiciaire de ne pas avoir répondu à la mission qui lui avait été confiée et d'avoir présenté un rapport frappé de nullité.

C'est en vain que l'intimée s'oppose à la prise en considération du rapport d'expertise EXPERT2.).

Un rapport d'expertise extra-judiciaire unilatérale constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, qui doit être pris en considération, même en présence d'un rapport d'expertise

judiciaire contradictoire, dès lors qu'il a été régulièrement communiqué à la partie adverse et soumis à la libre discussion des parties au litige (cf. Cour d'appel, 07.12.2011, Pas. 35, 730).

Ces conditions ayant été observées en l'espèce, ce rapport n'est pas à écarter en raison de ses caractères extra-judiciaire et unilatéral.

Cependant, la Cour ne saurait tirer de la circonstance que le prix payé par l'intimée ait été largement en-dessous du marché – relevée tant par l'expert EXPERT2.) que par l'expert EXPERT1.) - la conclusion que les appelants lui demandent d'en tirer.

En effet, l'action estimatoire de l'article 1644 du Code civil, exercée en l'espèce, permet de replacer l'acheteur dans la situation où il se serait trouvé si la chose vendue n'avait pas été atteinte de vices cachés, indépendamment du prix de la vente (cf. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 01.02.2006, Bull. civ. III, n° 22).

Aucune disposition légale ne fait obligation au juge de fixer le juste prix de la vente et la fixation de ce prix est par conséquent inutile et sans objet dans le cadre de l'action en garantie des vices cachés. Cette dernière ne vise pas à contrôler l'adéquation entre le prix et la valeur du bien. Seule la fonctionnalité du bien est concernée et non l'intégralité de l'objet de la vente. L'action estimatoire a pour seul but de diminuer le prix d'acquisition en fonction de la perte d'usage. L'action estimatoire n'a pour but que de compenser la moindre utilité de la chose, du fait de la présence du vice caché ; elle est indifférente à l'équilibre des prestations contractuelles (cf. L. Eyrignac, Etendue de l'action estimatoire et déséquilibre entre les prestations contractuelles, note sous l'arrêt précité, Recueil Dalloz, 2006, p. 1213 et s.).

Les critiques des parties appelantes relatives aux modalités d'évaluation de la moins-value adoptées par l'expert judiciaire ne sont dès lors pas justifiées.

L'observation des appelants selon laquelle, au moment de la vente litigieuse, il n'existait aucune interdiction de tenir des chevaux sur la parcelle en cause et que seule l'autorisation pour y construire une écurie aurait fait défaut, n'est guère pertinente, étant donné que la moins-value calculée par l'expert judiciaire est basée sur un autre préalable, à savoir la constatation de la juridiction du premier degré « *que le hangar présenté comme écurie avec box pour trois chevaux est seulement autorisé pour y stocker des machines agricoles et que le terrain est seulement autorisé pour y exploiter des arbres fruitiers et non comme prairie pour chevaux* », contenue dans le dispositif d'un jugement rendu le 6 mai 2020, devenu définitif.

Le juge ne doit s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe de justes motifs, au vu des éléments du dossier, d'admettre que les conclusions de l'expert sont inexactes (cf. Cour d'appel, 18.12.1962, Pas. 19, 17 ; 08.04.1998, Pas. 31, 28).

Les appelants ne font valoir aucun juste motif qui permettrait de s'écarter de la conclusion de l'expert judiciaire quant au montant de la moins-value à retenir.

Dans ces conditions, la demande subsidiaire des appelants en institution d'une expertise « complémentaire » n'est guère pertinente et doit être rejetée.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a entériné les conclusions de l'expert judiciaire.

- Quant au intérêts légaux alloués à PERSONNE3.)

En matière contractuelle, la réparation du dommage résultant du retard dans le paiement d'une somme d'argent est assurée par l'allocation d'intérêts moratoires, calculés forfaitairement en pourcentage de la somme due, conformément au prescrit de l'article 1153, alinéas 1 à 3 du Code civil, qui se lit comme suit : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.*

*Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.*

*Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit. »*

En principe, l'allocation des intérêts moratoires, conformément aux dispositions citées ci-dessus doit suffire à réparer le dommage inhérent au retard (cf. A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4<sup>e</sup> éd., n° 439).

Cependant, l'article 1153 du Code civil contient un dernier alinéa qui se lit comme suit : « *Le créancier auquel son débiteur en retard a causé par sa faute un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance. »*

Ce n'est que dans les cas exceptionnels visés à l'alinéa 4 de l'article 1153 du Code civil, à la double condition d'établir la faute du débiteur et un préjudice indépendant du retard dans l'exécution, que le créancier peut obtenir des dommages et intérêts supplémentaires qui constituent des dommages et intérêts (ou intérêts) compensatoires (cf. G. Viney, La responsabilité : effets, LGDJ, n° 352 ; B. Fages, Les obligations, LGDJ, 4<sup>e</sup> éd., n° 325).

Pour pouvoir prétendre à des intérêts compensatoires, le débiteur doit établir un préjudice distinct de la seule privation de la somme d'argent à l'échéance, laquelle privation est réparée par l'octroi de dommages et intérêts moratoires. Ce préjudice distinct consiste dans un manque à gagner ou une perte subie (cf. B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 3<sup>e</sup> éd., n° 1452).

La Cour constate que la question litigieuse relève de la matière contractuelle et qu'elle a trait à l'allocation d'intérêts au taux légal, indemnisation forfaitaire propre aux intérêts moratoires, pour un préjudice résultant du « *paiement différé de l'indemnité* », ce qui, loin de constituer un préjudice indépendant du retard dans le paiement, constitue l'objet même des intérêts moratoires.

La partie intimée n'a jamais établi ni même allégué, aucun préjudice indépendant du retard dans l'exécution de l'obligation de compensation de la moins-value dont il s'agit.

Il s'ensuit que la juridiction du premier degré a qualifié, à tort, d'intérêts compensatoires, les intérêts au taux légal alloués à PERSONNE3.) sur le montant principal.

C'est également à tort que la juridiction de première instance a fixé leur point de départ au jour de la conclusion du contrat de vente.

En effet, l'allocation d'intérêts moratoires suppose une dette dont le montant est déjà déterminé, c'est-à-dire une dette certaine et liquide et que le débiteur, malgré mise en demeure, reste en défaut d'honorer. L'application de la règle édictée à l'alinéa 3 de l'article 1153 du Code civil ne se justifie pas en présence d'une dette dont le montant est incertain ou le fondement douteux et qui exige l'intervention de la justice pour en constater l'existence ou le montant (cf. G. Durry, RTD civ 1971, 387 ; Ph. Malaurie, Recueil Dalloz, 1974, 473 ; B. Starck, H. Roland et L. Boyer, *op. cit.*, n° 1448).

Les règles citées ci-dessus relatives aux intérêts moratoires ne s'appliquent qu'aux obligations de sommes d'argent et non « *aux obligations réductibles à de l'argent* » (cf. B. Bouloc, Recueil Dalloz, 1971, 569).

En présence d'une dette qui requiert l'intervention du juge pour en constater l'existence ou le montant, le point de départ des intérêts moratoires ne saurait être fixé au jour de la sommation de payer ou d'un acte équivalent. En pareil cas, les intérêts moratoires ne sont dus qu'à compter du jour où la dette est judiciairement déterminée, c'est-à-dire à compter du jour du jugement, ou en cas d'appel, du jour de l'arrêt (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 17.07.1975, Bull. civ. III, n° 261 ; Ass. plén. 09.05.1980, Bull. civ. Ass. plén., n° 3; 2<sup>e</sup> civ. 08.06.1983, Bull. civ. II, n° 124; Soc. 22.07.1985, Bull. Civ. V, n° 426; G. Viney, *op. cit.*, n° 347).

En l'espèce, la dette des appelants envers l'intimée, concernant la moins-value à compenser dans le cadre de l'action estimatoire, est litigieuse entre les parties et requiert l'intervention de la justice pour en constater l'existence et le montant, de sorte que les intérêts moratoires au taux légal réclamés par l'intimée ne sauraient être alloués qu'à compter du jour où cette dette est judiciairement déterminée, en l'occurrence à compter du présent arrêt.

L'anticipation du point de départ des intérêts légaux opérée, dans le cas présent, par la juridiction de première instance, est une manière d'ajouter une indemnisation supplémentaire au forfait prévu par la loi.

Il y a partant lieu à réformation du jugement dont appel sur ce point.

- Quant aux demandes formées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Eu égard au sort réservé aux prétentions respectives des parties au litige en première instance, la décision des juges du premier degré quant aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure, formées de part et d'autre, est à confirmer.

Faute pour les parties au litige de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en instance d'appel, il convient de les débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

dit que les intérêts légaux courent, sur le montant de 124.361 euros, à compter du 20 avril 2023,

confirme, pour le surplus, le jugement entrepris,

déboute PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.), d'une part, et PERSONNE3.), d'autre part, de leur demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, pour l'instance d'appel.

condamne PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Me AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier GREFFIER1.).