

Arrêt civil

Audience publique du 10 décembre deux mille trois

Numéro 27308 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, premier conseiller, président;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Charles NEU, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

L.), gérant de société, demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO d'Esch/Alzette en date du 23 novembre 2000,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), demeurant à F- (...),

intimé aux fins du susdit exploit CALVO du 23 novembre 2000,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Suivant compromis de vente du 19 juillet 2000 **L.)** a vendu à **B.)** une maison unifamiliale sise au 133, rue de la Libération à Schiffflange, comprenant deux logements dont un appartement mansardé. Il était spécifié que la validité du compromis était limitée à l'obtention d'un prêt à accorder par un établissement bancaire avant le 12 août 2000. En outre l'acte notarié devait être passé au plus tard le 29 septembre 2000.

Le 28 juillet 2000, **B.)** a informé **L.)** que l'institut bancaire a donné une suite favorable à sa demande en obtention d'un crédit.

La signature de l'acte était prévue pour le 29 septembre 2000.

Suite à l'information reçue de la part du notaire instrumentaire sur la date de la signature de l'acte de vente, **B.)** a contacté **L.)** pour lui faire savoir qu'il ne souhaitait plus acheter.

En réponse à la mise en demeure envoyée le 19 septembre 2000 par **L.)** à **B.)** aux fins de respecter son obligation et de signer l'acte de vente le 29 septembre 2000, **B.)** a invoqué, pour justifier son refus d'acheter, un supposé vice de consentement consistant dans un problème relatif à un passage latéral de 1,28 mètres.

Confronté à cette attitude **L.)** a donné assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'assigné s'entendre condamner à lui payer la somme de 1.412.356.- francs du chef de paiement de dommages-intérêts du fait de la résiliation du contrat par la partie adverse, les dommages-intérêts se composant d'indemnités d'immobilisation ou de dédit, d'indemnités de relocation et de frais de réparation urgente.

Par conclusions notifiées le 30 janvier 2001 **B.)** a formulé une demande reconventionnelle à hauteur de 100.000.- francs à titre de dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi du fait des agissements fautifs de **L.)**.

Pour s'opposer à la demande de **L.)** **B.)** a fait valoir qu'il a été induit en erreur par le vendeur quant à l'objet en admettant qu'il avait acquis une maison jumelée d'un côté avec passage au lieu d'une maison jumelée des deux côtés.

Il a demandé partant à voir, principalement, annuler le compromis de vente pour cause de dol sinon d'erreur, subsidiairement, à voir prononcer la résolution du compromis de vente litigieux pour défaut de conformité et plus subsidiairement à voir déclarer ledit compromis nul et non avenue, alors que l'acte notarié n'aurait pas été signé avant le 29 septembre 2000.

Dans une première étape, le tribunal d'arrondissement a ordonné par jugement du 12 décembre 2001 une comparution personnelle des parties en cause laquelle s'est tenue le 30 janvier 2002.

Sur ce l'affaire a réapparu à l'audience et le tribunal, après avoir analysé le résultat de la comparution et l'ensemble des moyens en fait et en droit, a rendu le 19 juin 2002 le jugement suivant :

la juridiction de première instance a dit l'exception de nullité soulevée par **B.)** fondée sur base de l'article 1110 du code civil et a annulé le compromis de vente conclu entre parties le 19 juillet 2000 et portant sur l'immeuble sis à Schiffflange, 133, rue de la Libération pour erreur sur la substance de la chose vendue, a déclaré par conséquent la demande de **L.)** non fondée et l'en a déboutée, a déclaré la demande reconventionnelle de **B.)** en dommages et intérêts non fondée et l'en a déboutée. Finalement le tribunal d'arrondissement a débouté **L.)** et **B.)** de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a condamné **L.)** aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître Tom FELGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

De ce jugement appel a été relevé par **L.)** par exploit d'huissier du 23 septembre 2002 à l'encontre du jugement du 19 juin 2002.

A l'appui de son recours **L.)** fait valoir qu'il résulte clairement des conclusions prises ou encore des attestations testimoniales versées que le vendeur n'a jamais caché à l'acheteur que le passage en litige ne faisait pas partie de la vente. Ainsi, il soutient que le plan cadastral mentionnait qu'une bande de 1,28 mètres de large sur 10,30 mètres de long située à droite de la maison ne faisait pas partie du terrain mis en vente mais appartenait au terrain adjacent. Selon lui l'acheteur avait parfaitement connaissance de la taille du terrain mis en vente et qu'il n'y avait pas erreur sur une qualité substantielle de la chose achetée.

Quant à la résolution du compromis de vente pour défaut de conformité sollicitée par la partie intimée, l'appelant fait valoir que l'immeuble est conforme au descriptif du compromis signé et qu'il ne peut y avoir défaut de conformité. Pour ce qui est de l'absence de signature de l'acte notarié pour le 29 septembre 2000, la partie **L.)** explique qu'aucune sanction n'est prévue pour le cas où l'acte notarié n'est pas signé à la date prévue de sorte qu'il conclut que ce moyen de la partie intimée ne saurait être accueilli.

L.) fait encore état de ce que le contrat de vente a été résilié unilatéralement par la faute de **B.)**, que cette faute lui a causé un préjudice par l'immobilisation de la maison pendant plus de 3 mois.

Se prévalant qu'il est d'usage d'insérer dans le compromis de vente une clause de dédit bien que cette clause ne soit pas mentionnée dans le compromis de vente signé entre parties, il soutient que l'équité voudrait qu'on se reporte à cet usage pour toiser le montant de la sanction à appliquer à la partie adverse et de dire que cette demande est fondée pour le montant de 35.011,39.- € correspondant à 15 % de la valeur du bien vendu.

La partie appelante demande la réformation du jugement a quo en ce sens que la résiliation du compromis de vente soit prononcée aux torts de la partie intimée et que **B.)** soit condamné à payer à la partie assignée la somme de 35.011,39.- € à titre de dommages et intérêts.

B.) rétorque qu'il voulait acheter une maison jumelée uniquement d'un côté et disposer d'un chemin latéral lui permettant d'accéder à son terrain sans devoir passer par la maison. Il conteste avoir vu un plan cadastral lors de la signature du compromis de vente. Il explique qu'il a refusé de passer l'acte notarié vu le comportement dolosif du vendeur qui ne l'a pas informé que le propriétaire de la parcelle de terrain d'à côté pourrait y ériger une maison et la jumeler avec la sienne, circonstance qui, d'après lui, ne pouvait échapper à **L.)** qui était lui-même le propriétaire de la parcelle voisine. Il demande la confirmation du jugement entrepris.

Par conclusions du 24 février 2003 **B.)** a déclaré relever appel incident en ce que le tribunal d'arrondissement n'a pas fait droit à sa demande reconventionnelle. Il demande, par réformation, le montant de 2.883,44.- € du chef de dommage matériel et 1.000.- € du chef de dommage moral.

Il s'agit d'analyser en premier lieu les moyens de **B.)** consistant à solliciter en ordre principal l'annulation du compromis de vente pour cause de dol sinon d'erreur, subsidiairement prononcer la résolution du compromis de vente litigieux pour défaut de conformité et plus subsidiairement déclarer le compromis de vente nul et non avenu au motif que l'acte notarié n'a pas été signé avant le 29 septembre 2000, demande de laquelle dépend le sort de la demande principale présentée par **L.)**.

Aux termes de l'article 1110 du code civil l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle touche sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

L'erreur doit avoir eu une influence prépondérante sur le consentement, elle doit avoir été déterminante. On retient comme erreur sur la substance l'erreur sur une qualité substantielle. Or, la qualité envisagée par les parties comme substantielle est généralement celle ou l'une de celles qui ont déterminé le contractant. Pour constituer un vice de consentement et pour justifier en conséquence l'annulation du compromis en l'espèce l'erreur doit être déterminante. Celle-ci doit porter dès lors sur une qualité substantielle

de la chose et être telle qu'un contractant qui ne l'aurait pas commise n'aurait pas consenti. L'erreur pour être retenue doit être excusable, elle ne doit pas être grossière.

L'erreur est un fait juridique : comme tous les faits juridiques elles se prouvent par tous moyens desquels il découle que l'acquéreur a cru à l'existence de la qualité substantielle litigieuse, notamment par présomptions. La charge de la preuve pèse sur le contractant qui s'est trompé : il lui incombe de démontrer soit qu'un contractant normal placé dans les mêmes conditions aurait commis une erreur identique, soit que l'erreur était connue de son cocontractant.

La comparution des parties qui a eu lieu le 30 janvier 2002 n'a apporté aucun élément nouveau, chacune des parties est restée sur sa position.

Il s'est tout de même concrétisé que si **B.)** s'était rendu compte qu'en fait le terrain, objet de la vente, ne comprenait pas la bande du terrain se trouvant sur le côté droit de la maison, il n'aurait pas acquis la maison.

Il y a encore lieu de relever que sur l'extrait cadastral du 29 mars 2000, dont disposait la partie intimée, la maison, ainsi que la partie de terrain achetée par lui, ont fait partie du même numéro cadastral (2440/7192) que la partie du terrain situé sur la droite de la maison.

C'est seulement le 15 septembre 2000 lorsque **B.)** est allé consulter les services de la Commune de Schifflange et de l'Administration du Cadastre qu'il a appris que la bande de terrain litigieux ne faisait pas partie de la maison achetée.

Actuellement il est établi par les éléments du dossier, les extraits cadastraux du 14 avril 2000, 15 septembre 2000 et 17 novembre 2000, que la portion de terrain longeant l'immeuble 133, rue de la Libération, ne fait pas partie du lot vendu le 19 juillet 2000 à **B.)**. Aucun élément ne permet toutefois de conclure que **B.)** était au courant de ce fait. Il n'est pas non plus prouvé que lors de la signature du compromis de vente **B.)** en a été informé.

Il ressort encore de la comparution des parties que sur le côté de la maison délimitant le passage il y avait un mur, circonstance qui a été contestée par **L.)** lequel soutenait qu'il y avait uniquement une marche délimitant le chemin pour retenir la terre. Confronté aux contestations de **L.)** **B.)** a montré des photos de l'état des lieux et le juge de la mise en état a acté « *qu'on voit clairement un mur d'environ 50 centimètres de hauteur et des piquets* ». En se reportant à ces photos lesquelles reproduisent la configuration des lieux achetés, il est crédible que **B.)** s'est mépris sur l'objet qu'il a acheté. En considération de ce qui précède la configuration

des lieux s'est présentée telle que tout contractant diligent et avisé placé dans les mêmes conditions aurait commis une erreur identique.

Les attestations testimoniales produites par **L.)** ne sont pas pertinentes. Le sieur **1.)** et la dame **2.)** ne font état que de la résiliation de leurs contrats de bail respectifs par Monsieur **L.)** lesquels se rapportent aux appartements loués dans l'immeuble 133, rue de la Libération à Schiffflange. Ils ne fournissent aucun détail en ce que le chemin latéral ne fait pas partie du terrain litigieux et que le mur droit était un mur mitoyen et que **B.)** en a été informé par **L.)**.

L'écrit de l'épouse de l'appelant reste muet sur ce que **B.)** a été mis au courant par la partie appelante que la bande latérale ne faisait pas partie de l'objet vendu. Par contre, elle fait seulement état de ce que **B.)** a été mis au courant que le terrain situé à droit de la maison a été vendu à une agence immobilière. Elle souligne que les agences intéressées connaissaient les limites exactes du terrain de la maison 133, rue de Libération à Schiffflange, ce qui est absolument irrelevante en l'espèce, les agences immobilières étant des tiers par rapport au compromis **L.) / B.)**. La même réflexion s'impose pour l'attestation du sieur **3.)**. Il est irrelevante que **L.)** a fait savoir au sieur **3.)** qu'il n'y avait pas de passage latéral. Il importe seulement de savoir ce que **L.)** a dit à **B.)** ou a omis de dire à celui-ci.

Il y a également lieu d'analyser les attestations testimoniales versées par **B.)** quoique les attestants soient parents de la partie intimée.

Il se dégage de l'attestation rédigée par Vincent **B.)**, lequel a visité la maison et ses alentours avec ses parents et **L.)**, que le vendeur lui a confirmé que le passage latéral faisait partie de la maison. Il confirme que cet état lui semblait évident compte tenu de la configuration des lieux lesquels étaient délimités par un mur et une clôture. Les parents de **B.)** ne font que confirmer dans leurs attestations les déclarations de leur fils Vincent.

Il en découle que la partie intimée a prouvé qu'elle a attaché un caractère substantiel à cette portion de terrain qui n'existait pas en fait mais qui a déterminé son consentement de contracter.

Pour qu'il y ait dol, cause de nullité de la convention, il faut, aux termes de l'article 1116 du code civil, que l'une des parties au contrat ait pratiqué des manœuvres qui sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

B.) reste en défaut d'établir en quoi auraient constitué les manœuvres frauduleuses employées par **L.)**. Faute par la partie intimée de prouver qu'il a été victime de manœuvres dolosives, il y a lieu de retenir, au vu des

développements qui précèdent qu'il y a eu, dans le chef de **B.)** une erreur excusable sur la qualité substantielle de la propriété achetée, notamment l'existence d'un passage latéral.

Dans ces conditions l'appel de **L.)** est à déclarer non fondé et le jugement de première instance est à confirmer.

Quant à l'appel incident de **B.)**.

La demande tendant à l'obtention d'un dommage moral est à rejeter en l'absence de toute pièce justificative.

En ce qui concerne la demande tendant à l'obtention de dommages-intérêts du chef du préjudice matériel, il ne se dégage pas des pièces versées que le prêt-logement a trait à l'acquisition de la maison sise à Schiffflange. Le plan épargne versé a été conclu au mois de mai 1996 pour une durée de 4 ans alors que le compromis de vente litigieux a été signé au mois de juillet 2000, à un moment où le remboursement du prêt se serait déjà fait. L'appel incident est donc à déclarer non fondé et le jugement de première instance est à confirmer.

Au vu du sort qui sera réservé à l'appel interjeté par **L.)**, la demande de celui-ci en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Compte tenu des éléments de la cause, il serait inéquitable de laisser à charge de **B.)** l'entière des sommes déboursées par lui et non comprises dans les dépens de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence de 750.- €.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

rejette la demande de **L.)** en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne **L.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 750.- € ;

condamne **L.)** aux frais de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Tom FELGEN, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.