

Arrêt civil

**Audience publique du 23 mars deux mille cinq**

Numéro 29109 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), commerçant, et son épouse  
2. B.),  
les deux demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL  
de Luxembourg en date du 7 juin 2004,

comparant par Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant  
à Luxembourg,

e t :

1. C.), cuisinier, et son épouse  
2. D.),  
les deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 7 juin 2004,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

---

### LA COUR DAPPEL :

Par compromis de vente du 11 novembre 2002 les époux **C.)-D.)** ont acquis de la part des époux **A.)-B.)** un appartement sis à (...), pour le prix de 95.000.- € et pour une contenance de +/- 70 m<sup>2</sup>. Il s'est toutefois révélé que la contenance de l'appartement n'était en réalité de 51,09 m<sup>2</sup>. Sur ce, les époux **C.)-D.)** ont fait donner assignation aux époux **A.)-B.)**, suivant exploit d'huissier du 28 février 2003, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, en application de l'article 1619 du code civil, solliciter une réduction de prix dans l'hypothèse où la différence de contenance représente en valeur plus d'un vingtième du prix de vente et pour, dans ce cas, les assignés s'entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à payer le montant de 25.663,51.- € du chef des causes sus-énoncées avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde.

Les époux **A.)-B.)** ont conclu au débouté de la demande adverse soutenant que la condition suspensive prévue dans le compromis de vente ne s'est pas réalisée dans le délai stipulé, que dès lors le compromis de vente est devenu caduc ce qui a pour conséquence qu'il n'y a pas d'erreur sur la contenance. Ils ont fait valoir en outre que les époux **C.)-D.)** ont connu la contenance exacte de l'appartement au plus tard avec la signature de l'acte devant notaire qui les a rendu attentifs sur la contenance exacte.

Par jugement du 11 mars 2004 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu la demande des consorts **C.)-D.)** en la forme, a déclaré fondée la demande tendant à la réduction du prix indiqué dans le compromis de vente signé le 11 novembre 2002, a dit que la différence entre le prix réel et le prix contractuel est supérieur en valeur d'un vingtième du prix contractuel et a condamné les époux **A.)-B.)** in solidum à payer aux époux **C.)-D.)** la somme de 25.663,51.- € avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde. Le même jugement a dit non fondées les demandes des parties demanderesses et défenderesses en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné **A.)** et **B.)** à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent HARGARTEN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

De ce jugement appel a été régulièrement relevé par exploit d'huissier du 7 juin 2004 par **A.)** et **B.)**.

Les parties appelantes déclarent maintenir l'intégralité de leur développement de première instance notamment en ce qui concerne les conséquences de l'absence d'un accord bancaire avant le 21 novembre 2002 et partant l'absence de valeur du compromis de vente au jour de la signature devant le notaire. Subsidiairement, au cas où la Cour devrait estimer que le compromis avait valeur au jour de la signature de l'acte notarié, les parties appelantes estiment qu'avant sa signature toutes les parties avaient connaissance que la mesure indiquée au niveau du compromis était erronée. Elles font valoir que suite à l'intervention du notaire instrumentaire, les parties intimées auraient librement accepté de signer l'acte en connaissance de cause de la mesure exacte. Elles relèvent que la signature éclairée par toutes les parties de l'acte notarié remplace le premier accord erroné documenté dans le compromis de vente. Elles concluent que l'article 1619 du code civil ne peut dès lors pas être appliqué alors qu'aucune différence supérieure d'un vingtième en superficie n'existe. A titre subsidiaire, elles font valoir que la superficie de l'appartement n'a pas été considérée comme élément déterminant par les parties intimées pour acquérir ledit appartement. Par voie de réformation, elles demandent à voir déclarer non fondée la demande des parties intimées contenue dans l'assignation du 28 février 2003 et à les voir décharger de toute condamnation intervenue à leur égard.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement de première instance pour les mêmes motifs que ceux adoptés par les premiers juges.

Il résulte des éléments de la cause et notamment de la pièce intitulée « compromis de vente » que les époux **A.)-B.)**, en tant que vendeurs, et les époux **C.)-D.)**, comme acheteurs, ont signé un compromis de vente portant sur un appartement sis à (...). Le prix de vente entre parties a été fixé à la somme de 95.000.- € payable le jour de la signature de l'acte notarié.

Il était spécifié que le compromis de vente n'était valable que pour une durée de 8 jours et il est fait sous la condition suspensive que les acquéreurs obtiennent un prêt auprès d'un institut bancaire dans ledit délai stipulé. Le compromis de vente porte la date du 11 novembre 2002.

Les époux **A.)-B.)** soutiennent qu'à partir du 20 novembre 2002 le compromis de vente n'avait plus de valeur faute de réalisation de la condition suspensive.

Il est établi par un courrier du 21 novembre 2002 de la Banque et Caisse d'Épargne de l'État adressé à Monsieur et Madame C.)-D.) que le prêt qu'ils ont sollicité pour l'acquisition d'un appartement sis à (...) leur a été accordé.

Les époux A.)-B.), en sollicitant la passation de l'acte notarié et en signant l'acte notarié le 7 février 2003 et en donnant aux époux C.)-D.) la possession des lieux à partir de décembre 2002, ont renoncé à cette condition, renonciation qui rend les obligations de part et d'autre fermes et définitives.

Au vu de ce qui précède le compromis de vente est rétroactivement réputé avoir été pleinement efficace dès le moment de sa conclusion, à savoir dès le 11 novembre 2002. Dans la mesure où il y a eu consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix, la vente a été formée au moment du compromis.

Les appelants soutiennent que ledit compromis n'a pas été signé en une seule fois le 11 novembre 2002. Elles exposent que le 10 novembre 2002 l'employée de la société Immo Best a soumis le compromis de vente aux époux A.)-B.) pour signature, tandis que les parties C.)-D.) ont procédé le 11 novembre 2002 à la signature de l'acte litigieux. Elles soutiennent en outre que lorsqu'elles y ont apposé leur signature, aucune mention de surface n'y figurait. Elles forment à ce sujet une offre de preuve et sollicitent l'audition de l'employée de Immo Best.

En examinant le compromis de vente il y a lieu de relever que le texte forme un tout uniforme duquel il ne résulte nullement qu'il y ait eu un ajout portant sur la contenance de l'appartement. Il n'en ressort non plus que ledit compromis de vente a été signé par les parties en cause à des dates différentes. L'acte litigieux ne porte qu'une seule date à savoir celle du 11 novembre 2002. Il faut dès lors en déduire que le compromis de vente a été signé par les consorts A.)-B.) et C.)-D.) ainsi que par Immo Best chargé de la vente, le 11 novembre 2002. Les vendeurs A.)-B.) sont dès lors malvenus à prétendre qu'ils n'avaient pas connaissance de la contenance inscrite au compromis de vente.

Au vu de ce qui précède l'offre de preuve formulée à ce sujet n'est pas pertinente ni concluante et est à rejeter.

Comme le transfert de propriété s'est opéré, ainsi qu'il a été développé ci-dessus dès la conclusion du contrat de vente, le droit de propriété, du moins entre parties, sur l'appartement dont il s'agit, est passé des époux A.)-B.) aux époux C.)-D.) en date du 11 novembre 2002.

Il est dès lors irrelevante d'analyser si avant ou juste après la signature de l'acte notarié les acquéreurs ont eu connaissance de l'erreur sur la contenance.

Aux termes de l'article 1616 du code civil, le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat. Or, il est établi que les consorts **A.)-B.)** ne peuvent délivrer la contenance de 70 m<sup>2</sup> retenue dans le contrat de vente du 11 novembre 2002. Leur responsabilité se trouve partant engagée sur base de l'article 1616 du code civil.

Lorsque la vente est faite pour un prix global, le mode de fixation du prix révèle que la contenance de l'immeuble n'est pas déterminante dans l'intention des contractants. C'est la raison pour laquelle le défaut de contenance n'a, en principe aucune incidence sur la vente. Mais ce principe comporte l'exception prévue par l'article 1619 du code civil, lequel vise les ventes portant sur un immeuble dont la contenance est indiquée, mais dont le prix est fixé globalement, et non à toute la mesure. Cet article dispose que si la contenance est moindre que celle convenue d'au moins un vingtième, l'acheteur a droit à une diminution du prix.

Pour faire l'évaluation de l'insuffisance de contenance, le calcul doit se faire par rapport à la valeur de l'immeuble et non pas par rapport à la superficie en tant que telle. Pour savoir s'il y a lieu d'appliquer le texte de l'article 1619 du code civil, il importe de vérifier si le déficit observé en regard des indications portées à l'acte de vente représente en valeur la vingtième partie au moins du prix total. La juridiction de première instance a correctement expliqué le mode de calcul qui s'impose et a correctement exécuté ledit calcul. Elle a à juste titre retenu que la différence entre le prix réel et le prix contractuel est supérieur en valeur de plus d'un vingtième du prix contractuel et a déclaré fondée la demande des époux **C.)-D.)** pour le montant de 25.663,57.- € réclamé et représentant l'équivalent à la différence.

L'appel est dès lors à déclarer non fondé et le jugement est à confirmer.

Les époux **C.)-D.)** sollicitent la condamnation des époux **A.)-B.)** à une indemnité de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Cette demande est à déclarer non fondée, la condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce.

Les époux **C.)-D.)** demandent par réformation l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. Les intimés n'ayant pas

interjeté appel incident sur ce point, la Cour d'appel n'est pas saisie de ce volet et doit se déclarer incompétente pour en connaître.

**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 l'appel de **A.)** et **B.)** ;

rejette les offres de preuve formulées ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

rejette la demande des époux **C.)-D.)** basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

se déclare incompétente pour statuer sur la demande des époux **C.)-D.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance ;

condamne les époux **A.)** et **B.)** aux frais de l'instance d'appel.