

Arrêt civil

Audience publique du 10 mars deux mille dix

Numéro 34699 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

C),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 20 février 2009,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

H),

intimé aux fins du susdit exploit CALVO du 20 février 2009,

comparant par Maître Rita REICHLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande formée par H) contre C) en annulation de la vente d'un appartement à Schiffflange, le tribunal d'arrondissement, dans un jugement du 7 octobre 2008, a dit la demande fondée et a annulé la contrat de vente en question pour cause de réticence dolosive, tout en condamnant la défenderesse à la restitution de 130.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 6 juillet 2007 et au paiement d'une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Le même jugement a débouté C) de sa demande reconventionnelle en paiement du solde du prix de vente.

De cette décision, C) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 20 février 2009.

Elle conclut à la réformation du jugement dont appel et au débouté de H) de toutes les prétentions formées à son encontre. Elle demande à titre reconventionnel la somme de 130.000.- EUR. Elle demande également une indemnité de procédure.

A l'appui de son appel, elle soutient que l'acheteur était parfaitement au courant des problèmes rencontrés dans le fonctionnement de la gestion de la copropriété. Elle l'aurait informé clairement et en détail, notamment sur les problèmes liés à la fourniture de gaz et à l'eau chaude. Elle conteste d'ailleurs que l'appartement vendu soit dépourvu d'eau chaude.

Elle conteste tout dol de sa part et estime que l'intimé n'aurait rapporté la preuve, ni de quelconques manœuvres dans son chef, ni de sa mauvaise foi.

Plus subsidiairement, elle conteste que l'éventuelle erreur provoquée par son silence ait été déterminante pour le consentement de l'acheteur.

Elle demande à la Cour d'ordonner une comparution personnelle des parties et, subsidiairement, elle propose de déférer à l'intimé le serment litisdécisoire suivant :

« s'il n'est pas vrai, qu'avant la signature du compromis de vente du 6 juin 2007, portant sur l'immeuble en copropriété sis à Schiffflange, 28, rue de l'Eglise, la dame C) a clairement et pleinement informé le sieur H) des problèmes rencontrés dans la gestion et le fonctionnement de la copropriété par l'administrateur provisoire nommé au courant de l'année 2004 ».

L'intimé H) demande la confirmation du jugement de première instance pour les motifs y contenus. Il demande également une indemnité de procédure de 1.500.- EUR.

Il réaffirme que l'appelante lui aurait dissimulé que la copropriété se trouvait totalement paralysée depuis des années et qu'elle l'aurait même rassuré en lui expliquant que la gestion était assurée par un administrateur provisoire nommé fin 2004. Il renvoie notamment à l'enlèvement des compteurs de gaz par Sudgaz et à l'absence d'assurance pour l'immeuble.

Il estime qu'une comparution personnelle des parties est inutile mais affirme d'ores et déjà accepter le serment litisdécisoire qui lui est déféré.

Il prétend avoir dû déboursier 302,36 EUR pour l'assurance de son appartement et il réclame le remboursement de ce montant avec les intérêts. Il demande par ailleurs 5.000.- EUR pour le préjudice moral qu'il aurait subi.

Ces demandes nouvelles en instance d'appel sont contestées par l'appelante quant à leur recevabilité et à leur bien-fondé.

La réticence dolosive

Suivant l'article 1116 du code civil, le dol, dans la formation du contrat, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter, peu importe la nature de cette erreur. Les manœuvres dolosives consistent dans toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, «Les obligations», Précis DALLOZ, 6ème éd., n° 224, p. 185). Le dol peut également être constitué par le mensonge ou par le silence d'une partie dissimulant au cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter (Cass. 3ième, 20 décembre 1995, D. 1996, no 55). Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur.

Il est admis en jurisprudence que lorsqu'une partie connaît un fait dont elle sait l'importance déterminante pour la conclusion du contrat, et que l'autre partie, soit est dans l'impossibilité de se renseigner elle-même, soit peut légitimement faire confiance à son cocontractant, en raison de la nature du contrat ou de leurs qualités respectives, il y a dol.

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour, 22 janvier 1992, 28, 256).

Il résulte des pièces soumises à la Cour et qui recoupent les éléments qui ont déjà été exposés en première instance que, début mai 2007, soit donc deux mois avant la vente, le fournisseur de gaz Sudgaz a fait enlever les compteurs de gaz de l'immeuble. Depuis cette date, la chaudière principale de l'immeuble est débranchée et ne sert plus à rien. Plusieurs propriétaires ont récemment fait installer des chaudières individuelles dans leurs appartements mais l'appartement vendu ne dispose pas de chaudière individuelle et ne dispose donc manifestement pas d'eau chaude et de chauffage collectif. L'attestation testimoniale que C) produit et par laquelle le témoin A) déclare avoir pris une douche pendant des mois sans manquer d'eau chaude est sans pertinence puisqu'elle n'indique pas la période précise et qu'il est établi qu'il n'y avait plus d'eau chaude au moment de la vente.

Par ailleurs, un administrateur provisoire, Maître Pierre FELTGEN, a été nommé le 23 décembre 2004 pour assurer la gestion courante de la résidence et convoquer une assemblée générale des copropriétaires en vue de la nomination d'un nouveau syndic. Cet administrateur a dû constater que la gestion financière de la copropriété devenait impossible puisque plusieurs copropriétaires ne payaient pas leurs contributions de sorte qu'il a démissionné de ses fonctions le 25 février 2008.

Il n'est pas concevable que la venderesse n'ait pas été au courant des difficultés dans la gestion de l'immeuble et surtout du fait que la chaudière principale était hors service suite à l'enlèvement du compteur.

Or, suivant l'attestation testimoniale de l'agent immobilier J), elle s'est bornée à déclarer qu'elle avait des problèmes avec la gérance, sans indiquer que le gaz était coupé. Le fait de retenir une telle information cruciale qui crée dans l'esprit de l'acheteur une erreur sur l'état de l'appartement acheté équivaut à une réticence dolosive.

A ce propos, une comparution personnelle des parties n'est pas susceptible d'apporter des éclaircissements supplémentaires. De même, l'offre de preuve par serment litisdécisoire que l'appelante présente n'est pas pertinente puisque la formule qu'elle aurait « clairement et pleinement informé » l'acheteur est trop vague pour contrecarrer l'absence

d'information précise et pertinente concernant la fourniture de gaz et de l'état de la chaudière principale.

Etant donné donc qu'il convient de retenir que C) a intentionnellement trompé son cocontractant, le jugement dont appel est à confirmer.

Les demandes de H) pour l'assurance de son appartement et pour le préjudice moral qu'il aurait subi constituent des demandes nouvelles au sens de l'article 592 du NCPC. Elles sont par conséquent irrecevables.

C) est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile étant donné qu'elle succombe dans ses prétentions.

Au vu des éléments de la cause et étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de l'intimé les frais qui ne sauraient être répétés, il convient de condamner C) à payer à H) la somme de 750.- EUR sur base du même article.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris ;

déclare irrecevables les demandes nouvelles formées par H) en instance d'appel ;

rejette la demande de C) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne C) à payer à H) la somme de 750.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne C) aux frais et dépens de l'instance d'appel.