

Arrêt civil

Audience publique du 9 juin deux mille dix

Numéro 33981 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 :

la société à responsabilité limitée I),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 16 juillet 2008,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. Aldo B), commerçant, et son épouse

2. Hortense H),

demeurant ensemble à L-3317 Bergem, 23, rue de la Forêt,

intimés aux fins du susdit exploit CALVO du 16 juillet 2008,

comparant par Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Aux termes d'un écrit du 27 avril 2002, intitulé mandat de vente, Aldo B) charge I) S.AR.L., agissant par l'intermédiaire de Mafalda F), de la vente de trois appartements sis à Esch-sur-Alzette, pour un prix total de 395.500.- euros (143.000 + 157.500 + 95.500).

Le mandat de vente est signé par Mafalda F) pour I) S.AR.L..

Suivant écrit du 11 novembre 2002 rédigé, à l'instar de celui du 27 avril 2002, sur du papier à entête de I) S.AR.L., intitulé « Compromis de vente », Aldo B) vend aux époux S) – M) un appartement sis, 132, rue de l'Alzette à Esch-sur-Alzette (3^e étage), au prix de 95.000.- euros.

Cet exemplaire du contrat de vente, produit par Aldo B), est signé sous les vendeurs (une signature), sous les acquéreurs (deux signatures) et sous I) S.AR.L. (une signature), la signature sous I) S.AR.L. n'étant pas celle de Mafalda F) figurant au contrat du 27 avril 2002 sous I) S.AR.L..

Aux termes de l'acte notarié de vente HENCKS du 7 février 2003, les époux B) - H) vendent aux époux S)-M), dans un immeuble en copropriété sis à Esch-sur-Alzette, 132, rue de l'Alzette, un appartement au 3^e étage, y spécifié plus amplement, « avec une surface utile de 51,09 m² », pour le prix de 95.000.- euros sur lequel les vendeurs reconnaissent avoir reçu un acompte d'un montant de 18.670.- euros, le solde de 76.330.- euros étant à régler en l'étude du notaire, endéans les deux semaines de la date de l'acte notarié.

Retenant qu'un contrat de vente portant sur un appartement d'une contenance +/- de 70 m² est signé le 11 novembre 2002 par I) S.AR.L., par les acquéreurs et par les vendeurs, rejetant ainsi l'affirmation des époux B) - H) selon laquelle ils n'avaient pas connaissance de la contenance inscrite au contrat de vente, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg fait, par jugement du 11 mars 2004, droit à la demande en réduction de prix dirigée par exploit d'huissier du 28 février 2003 par les époux S)-M) contre les époux B) - H) sur la base de l'article 1619 du code civil, en condamnant ceux-ci à leur payer le montant de 25.663,51.- euros représentant la différence entre le prix contractuel de 95.000.- euros convenu pour 70 m², et le montant de 69.336,43.- euros, qui correspond à l'adaptation du prix convenu le 11 novembre 2002, à la surface réelle de seulement 51,09 m².

Par arrêt du 23 mars 2005, la Cour déclare non fondé l'appel des époux B) - H) relevé contre le jugement du 11 mars 2004.

Se prévalant, entre autres, du mandat de vente qu'ils confèrent le 27 avril 2002 à I) S.AR.L. pour vendre trois de leurs appartements sis à Esch-sur-Alzette, 132, rue de l'Alzette, aux prix respectifs de 143.000.- euros (rez-de-chaussée), 157.500.- euros (1^{er} étage) et 95.500.- euros (3^e étage), soulignant qu'ils chargent I) S.AR.L. de vendre ces appartements à des prix déterminés, sans indication des contenances respectives, que cependant un des appartements, soit celui du 3^e étage, est vendu aux époux S)-M) moyennant un contrat de vente indiquant un prix de vente de 95.000.- euros pour une surface de 70 m², faisant valoir, par ailleurs, que le contrat de vente est signé en deux phases, à savoir, d'abord par les vendeurs, le contrat de vente ne comportant à ce moment pas d'indication de contenance de l'appartement, ensuite -et en dehors de leur présence- par les acquéreurs au siège de I) S.AR.L., que la mention concernant la contenance de l'appartement de 70 m² est ajoutée par I) S.AR.L. après la signature du contrat de vente par les vendeurs et avant sa signature par les acquéreurs, faits qu'ils offrent de prouver par voie d'enquêtes, se prévalant finalement de ce que dans le cadre de l'action en réduction de prix intentée le 28 février 2003 contre eux par les époux S)-M) du chef de non-conformité de la contenance réelle (51,09 m²) par rapport à la contenance indiquée au contrat de vente (+- 70 m²) des acquéreurs, ils sont condamnés définitivement par arrêt confirmatif du 23 mars 2005 à leur rembourser le montant de 25.663,51.- euros, les époux B) - H) assignent I) S.AR.L. par exploit d'huissier du 7 août 2006 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de la voir, en réparation du préjudice leur accru du fait de l'inexécution fautive du contrat du 27 avril 2002 par I) S.AR.L., condamner à les indemniser par le paiement du montant de 30.075,09.- euros qu'ils ont déboursés (intérêts compris), en exécution des jugement et arrêt des 11 mars 2004 et 23 mars 2005.

Par jugement du 26 octobre 2007, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg admet, avant tout autre progrès en cause, les époux B) - H) à prouver par l'audition de Mafalda F) que :

« en date du 10 novembre 2002, Mafalda F), employée de I) S.AR.L., s'est présentée au domicile de Aldo B), pour lui soumettre un compromis de vente préparé (pour l'appartement litigieux), qui n'était pas encore signé par les époux S)-M) » ;

« Aldo B) a signé ledit compromis de vente en date du 10 novembre 2002 et Mafalda F) a repris le compromis de vente pour le ramener au siège de I) S.AR.L. » ;

« en date du 11 novembre 2002, les époux S)-M) ont procédé à la signature du compromis de vente au siège de I) S.AR.L. » ;

« Mafalda F) a constaté qu'au moment de la signature par Aldo B) du compromis de vente, aucune mention de surface ne figurait sur ledit compromis de vente et qu'Aldo B) n'a pas procédé au rajout de cette mention ».

Par exploit d'huissier du 16 juillet 2008, I) S.AR.L. interjette régulièrement appel contre le jugement ci-avant du 26 octobre 2007, ainsi que contre celui rendu le 30 mai 2008 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui la condamne à payer aux époux B) - H) le montant de 25.663,51.- euros, avec les intérêts légaux y spécifiés.

L'appelante demande de voir retenir, par voie de réformation, « que les parties intimées sont restées en défaut d'établir un manquement sinon une faute » dans son chef, que I) S.AR.L. n'a manqué à aucune de ses obligations et de voir, partant, débouter les époux B) - H) de leur demande.

Les intimés concluent au rejet de l'appel.

Il n'y a pas lieu d'examiner autrement les développements déduits par l'appelante de ce que les vendeurs ne la mettent pas en intervention dans le cadre du litige dirigé le 28 février 2003 contre eux par les acquéreurs et, notamment, ceux tenant à l'autorité de la chose jugée que pourraient revêtir dans cette hypothèse les jugement et arrêt des 11 mars 2004 et 23 mars 2005 par rapport à I) S.AR.L..

Il en est, à fortiori, de même d'une part des supputations faites par I) S.AR.L. concernant les éventuelles raisons -parmi lesquelles la prétendue intention de nuire- qui ont pu amener les vendeurs à ne pas la faire intervenir dans le litige les opposant aux acquéreurs, et, d'autre part, de manière plus générale encore, des griefs opposés par l'appelante à la manière par laquelle les époux B) - H) entendent y assurer leur défense.

En effet, et même si dans le cadre du litige introduit par les acquéreurs contre les vendeurs, ceux-ci se prévalent en instance d'appel seulement de ce que, après leur signature, la mention de la contenance a pu être ajoutée par I) S.AR.L. ou au sein de celle-ci, les époux B) - H) sont libres d'ajouter cette argumentation à leur défense.

Il ne saurait leur être fait grief de ne pas avoir fait état de cet argument en première instance déjà pour ainsi, devant les premiers juges, faire intervenir I) S.AR.L. dans le litige, restant, par ailleurs, libres de recourir ou non à cette faculté légale.

De même, et contrairement à ce que soutient l'appelante, aucun élément au dossier ne permet de retenir que la décision des intimés d'intenter la

présente action contre I) S.AR.L., dès lors qu'ils se trouvent condamnés définitivement à payer le montant de 25.663,51.- euros aux acquéreurs, procède d'une quelconque intention de nuire à I) S.AR.L..

C'est encore à tort que l'appelante fait valoir que le « principe de la sécurité juridique » se trouve violé par une éventuelle confirmation des jugements des 26 octobre 2006 et 30 mai 2008, en ce sens que pareil arrêt confirmatif viendrait remettre en cause la solution retenue par les jugement et arrêt rendus les 11 mars 2004 et 23 mars 2005 dans le cadre du litige dirigé par les acquéreurs S)-M) contre les vendeurs B) - H).

Non seulement cette argumentation se heurte, à priori, au fait que les parties au présent litige ne sont pas identiques à celles qu'oppose le litige dirigé le 28 février 2003 par les acquéreurs S)-M) contre les vendeurs B) - H).

D'autre part, on ne voit pas en quoi une quelconque insécurité juridique pourrait résulter de la décision judiciaire définitive du 23 mars 2005 condamnant les vendeurs B) - H) à payer aux acquéreurs S) – M) le montant de 25.663,51.- euros du chef de réduction du prix de vente pour non-conformité de la contenance de l'appartement vendu, et d'une décision judiciaire définitive, à intervenir dans le présent litige, qui condamnerait I) S.AR.L. à indemniser les vendeurs par le paiement du même montant de 25.663,51.- euros du préjudice leur accru du fait de ce paiement forcé, dès lors que cette condamnation de I) S.AR.L. à intervenir, le cas échéant, reposerait sur ce que la condamnation antérieure des époux B) - H) trouve sa cause directe dans ce que le contrat de vente qu'elle remet aux acquéreurs indique une contenance, par ailleurs, inexacte de l'appartement vendu.

Finalement, les développements que I) S.AR.L. entend faire découler de l'autorité de chose jugée ne sont pas à analyser autrement au seul vu de ce que le litige actuel est pendant entre des parties différentes de celles s'opposant au litige prenant fin par l'arrêt du 23 mars 2005.

L'appelante fait valoir encore que, contrairement à ce que retient le jugement du 30 mai 2008, les époux B) - H) restent en défaut de rapporter la moindre preuve d'une quelconque intervention -à fortiori fautive- de sa part, dans le fait que la contenance de +- 70 m² se trouve indiquée au contrat de vente des acquéreurs.

Or, le témoin Mafalda F), chargée à l'époque du dossier litigieux, est formelle pour déposer qu'elle est présente lors de la signature du contrat de vente fin 2002, qu'au moment de la signature du contrat de vente par les époux B) - H), cette convention ne comporte aucune mention relative à la

contenance de l'appartement, le témoin ajoutant qu'au moment de la signature du contrat de vente, aucune des parties ne mentionne la question de la contenance de l'appartement, ni n'entend y porter de quelconques rectifications.

Au vu, d'une part, de cette déposition, compte tenu, d'autre part, de ce que l'appelante ne fait valoir aucun argument, de fait ou de droit, permettant de revenir au jugement du 26 octobre 2007 en ce qu'il retient, à juste titre, que la comparaison du contrat de vente et de la mention « appartement », voire « appartement de 70 m² », prouve que « l'écriture de la personne qui a rempli le compromis à la base et l'écriture de la personne qui a rajouté par la suite avec de l'encre bleue sur une copie la mention <appartement de 70 m²> sont identiques », il est établi que c'est I) S.AR.L. qui appose la mention litigieuse à l'insu des vendeurs, étant prouvé par la déposition du témoin que celle-ci laisse un original aux mains des époux B) - H), et ramène « les deux autres originaux au bureau ».

Si Mafalda F) ne corrobore pas l'affirmation des époux B) - H) selon laquelle le contrat de vente n'est pas encore signé par les acquéreurs lorsque les vendeurs y apposent leur signature, cette question de la chronologie des signatures est sans incidence quant à l'issue du litige, étant donné que la déposition du témoin prouve, d'une part, qu'au moment où les vendeurs B) - H) signent le contrat de vente, la mention litigieuse ne s'y trouve pas apposée, d'autre part, que suite à cette signature du contrat de vente par les vendeurs en présence du témoin, celui-ci ramène les deux autres contrats de vente au bureau, soit chez I) S.AR.L..

Ce témoignage contredit encore l'affirmation de I) S.AR.L. selon laquelle la mention litigieuse de la contenance aurait été ajoutée par les époux B) - H) ou par Aldo B).

Le fait que le témoin a été licenciée par I) S.AR.L. début 2003, ne permet pas à lui seul de mettre en doute son impartialité et la crédibilité de sa déposition faite sous la foi du serment, étant par ailleurs à relever que lors de l'audition du témoin, I) S.AR.L. ne fait état d'aucune circonspection à son encontre, ne portant pas non plus plainte à son égard pour éventuel faux témoignage.

C'est à tort que l'appelante querelle la déposition de Mafalda F) d'imprécise et d'incohérente, alors que si le témoin indique les points dont elle ne se souvient plus avec suffisamment de certitude (quelques 5 ans après la signature du contrat), elle est absolument affirmative et précise pour ce qui concerne les éléments dont elle se rappelle, et qui, pour l'essentiel, sont repris ci-avant.

Il découle de l'ensemble des développements qui précèdent que la responsabilité contractuelle de I) S.AR.L. est engagée à l'égard des vendeurs, étant établi par les éléments au dossier que suite à leur signature du contrat de vente sans indication de contenance, il y est apporté, par la suite par I) S.AR.L., alors que les deux originaux sont entre ses mains, l'ajout litigieux quant à la contenance sur lesdits originaux, ajout contraire au contrat conclu le 27 avril 2002 avec les époux B) - H) et modifiant, en l'espèce, l'objet même du contrat de vente.

La responsabilité contractuelle de I) S.AR.L. est, par conséquent, engagée, ses contractants à la convention du 27 avril 2002 B) - H) prouvant que le dommage dont ils demandent réparation, est à rattacher exclusivement à la seule inexécution fautive de l'obligation que le contrat du 27 avril 2002 met à charge de l'appelante, à savoir l'obligation contractuelle de vendre l'appartement sis au 3^e étage pour le prix de 95.500.- euros, le contrat du 27 avril 2002 ne faisant état d'aucune indication de contenance.

Or, c'est précisément par l'ajout fautif et par ailleurs inexact de la contenance apposé par I) S.AR.L. sur l'exemplaire des acquéreurs, que les époux B) - H) sont amenés à rembourser aux époux S)-M) la somme de 25.663,51.- euros sur le prix de vente de 95.000.- euros.

C'est par conséquent à tort que l'appelante conteste l'existence d'une relation causale entre le préjudice dont se prévalent les intimés et son inexécution contractuelle fautive de la convention du 27 avril 2002.

Il résulte finalement de ces considérations que le préjudice directement accru aux époux B) - H) du fait de l'exécution contractuelle fautive de I) S.AR.L. ne saurait être contesté, ni quant à son principe, ni quant à son montant, celui-ci correspondant à la somme que les vendeurs sont amenés à restituer aux acquéreurs S)-M) du fait que la surface de l'appartement ne correspond pas à la contenance de +/- 70 m² ajoutée par l'appelante sur le contrat de vente des acquéreurs.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant justifier l'allocation de dommages et intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou du moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Le sort du litige ne permettant pas de retenir que l'action des époux B) - H) réponde à l'un quelconque de ces critères, la demande de I) S.AR.L. visant à se voir accorder des dommages et intérêts sur la base de l'article 6-1 du code civil, est rejetée à bon droit par le jugement du 30 mai 2008.

L'appelante étant au vu du sort du litige en instance d'appel à condamner aux frais et dépens des deux instances, ses demandes en obtention d'indemnités de procédure y relatives sont non fondées.

Les époux B) - H) ne justifiant pas de la condition de l'iniquité, leurs demandes présentées pour les deux instances sur la base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile sont également à rejeter.

Le jugement du 30 mai 2008 est par conséquent à réformer sur ce point.

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,

le dit non fondé en tant qu'il porte sur le jugement du 26 octobre 2007,

partant, confirme ce jugement,

dit l'appel fondé en partie en tant qu'il porte sur le jugement du 30 mai 2008,

partant, réformant ce jugement,

déboute les époux B) - H) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure relative à la première instance,

confirme le jugement du 30 mai 2008 pour le surplus,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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