

Arrêt N° 123/17 – VII – CIV

Audience publique du 12 juillet deux mille dix-sept

Numéro 43228 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;
Monique HENTGEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. S), et son épouse
2. M),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 28 janvier 2016,

comparant par Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

L),

intimée aux fins du susdit exploit LISE du 28 janvier 2016,

comparant par Maître Henri DUPONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Antécédents de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 février 2015, L) (ci-après L)), a fait donner assignation à S) et son épouse M) (ci-après les époux S)), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de s'entendre dire qu'ils ont résilié de manière abusive le contrat de vente portant sur un appartement dans un immeuble en copropriété à _____, sinon voir déclarer résolu le contrat de vente à leurs torts exclusifs et s'entendre condamner à lui payer la somme de 14.000 € avec les intérêts tels que de droit à titre d'indemnité pénale. L) a encore demandé une indemnité de procédure de 2.000 €.

Les époux S) ont formulé une demande reconventionnelle tendant à voir déclarer nul le compromis de vente pour erreur sur les qualités substantielles. A titre subsidiaire, ils ont demandé la réduction de la clause pénale à un euro symbolique au motif que le montant réclamé serait manifestement excessif. Ils ont encore formulé une demande reconventionnelle tendant au paiement d'une somme de 14.000 € à titre de dommages et intérêts et ils ont demandé une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 22 décembre 2015, le tribunal a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et a :

- dit la demande en nullité du compromis de vente signé le 12 août 2013 par L) et le 18 septembre 2013 par les époux S) non fondée ;
- dit fondée la demande de L) ;
- déclaré le compromis de vente signé le 12 août 2013 par L) et le 18 septembre 2013 par les époux S) résolu à aux torts exclusifs de ces derniers ;
- condamné les époux S) à payer à L) le montant de 14.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- dit la demande des époux S) en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 14.000 € non fondée ;
- dit la demande des époux S) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;
- dit la demande de L) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée ;

- condamné les époux S) à payer à L) une indemnité de procédure de 1.000 €.
- condamné les époux S) aux frais et dépens de l'instance.

Contre ce jugement, qui des dires des parties n'a pas été signifié, les époux S) ont régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 28 janvier 2016, demandant, par réformation, à la Cour, principalement, de déclarer nul pour vice de consentement et violation des articles 1108, 1109 et 1110 du code civil le compromis de vente portant sur l'appartement en question, subsidiairement de constater et dire que L) a commis une faute contractuelle sinon précontractuelle et donc délictuelle ou quasi-contractuelle (manquement à ses obligations d'information, de loyauté et de bonne foi) leur ayant causé un dommage évalué sous toutes réserves à 14.000 € alors qu'ils n'auraient jamais contracté s'ils avaient eu connaissance de la surface réelle de l'objet mis en vente, de constater et dire que le montant de la clause pénale est manifestement excessif et de le réduire à un euro symbolique conformément à l'article 1152 du code civil. Ils demandent à la Cour d'ordonner la compensation judiciaire entre le montant auquel ils seront, le cas échéant, condamnés au titre de la clause pénale et les dommages-intérêts qui leur seront, le cas échéant, alloués. Ils demandent de même une indemnité de procédure de 1.000 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

L) demande le rejet de l'appel et la confirmation du jugement ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

Exposé du litige et la position des parties

Le 18 février 2013 est parue sur le site atHome.lu une annonce portant sur la vente d'un appartement sis à _____ d'une surface habitable de +/- 50 m² au prix de 140.000 €.

Suivant compromis de vente signé le 13 août 2013 par L) et le 18 septembre 2013 par les époux S), ceux-ci ont acquis l'appartement en question au prix de 140.000 €.

Par courrier du 2 décembre 2013, le notaire Jean SECKLER a fixé la date pour la signature de l'acte notarié au 17 décembre 2013 à 14.30 heures dans les locaux du tribunal d'arrondissement auprès du juge des tutelles, l'appartement en question appartenant à une personne se trouvant sous tutelle.

Suivant courriel du 17 décembre 2013, les époux S) ont informé L) et l'étude SECKLER qu'ils ne se présenteront pas à la signature de l'acte dans les termes suivants :

« Nous revenons à notre email d'hier dans lequel nous vous avons informés que l'acte de vente sera reporté ceci pour des raisons inconnues avant la signature du compromis, dont le volume (les plans nous ont été transmis lors de la signature du contrat) ainsi que d'éventuels vices substantiels portés à notre connaissance après la signature du compromis. Avec ces informations, nous n'aurions pas signé le compromis de vente ».

Les époux S) soutiennent avoir été induits en erreur dans la mesure où l'annonce figurant sur le site internet aurait fait état d'une surface habitable de 50 m² alors qu'après la signature du compromis de vente, il se serait avéré que l'appartement n'avait que 37 m².

Selon l'annonce, le living aurait une surface de 40 m² mais en réalité la surface ne serait que de 38,54 m².

L'annonce aurait d'autre part renseigné la présence d'un ascenseur, or il n'y en aurait pas.

Finalement, selon l'annonce la surface de balcon serait de 3 m², or le balcon ne ferait même pas la moitié de cette surface.

Cette fausse description par rapport à des éléments essentiels de l'objet de vente justifierait leur refus de signer l'acte notarié de vente.

Ils font de même valoir que l'immeuble serait atteint de nombreux vices compromettant sa stabilité, ce que L) ne leur aurait pas dit non plus.

L) réfute les arguments des époux S) en faisant valoir que les indications figurant sur le site internet atHome.lu n'auraient qu'une valeur approximative ce qui résulterait bien du fait que les signes +/- auraient précédé la surface habitable. En indiquant la surface à vendre avec 50 m², elle aurait indiqué la surface utile du bien en se référant à la surface du cadastre vertical de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Avant la signature du compromis de vente, les époux S) auraient pris inspection du studio et ils auraient pu se rendre compte de ses dimensions de sorte que ce constat aurait été plus déterminant que des mesures exprimées de manière approximative sur internet. A cette même occasion ils auraient pu se rendre compte de l'absence d'un ascenseur.

En ce qui concerne les prétendus vices invoqués par les époux S), L) fait valoir que ceux-ci auraient été au courant du fait que le studio devait être rénové ainsi que de la présence d'infiltrations d'eau assez importantes et elle renvoie à cet effet au rapport d'expertise X) et aux photos.

Appréciation par la Cour

Les éléments factuels

L'annonce parue sur le site www.athome.lu

Celle-ci se lit comme suit :

« Appartement à vendre 1 chambre à _____

Prix de vente : 140.000 €

Surface habitable : +/- 50,00 m²

Description du bien immobilier

Grand studio avec niche séparée pour lit, cheminée ouverte avec petit balcon, cuisine séparée non équipée, salle de douche avec WC et avec garage. A 10 mn de Luxembourg. A 5mn du centre commercial Belle Etoile, Concorde, arrêt d'autobus à 5 mn.

Description de la situation

Appartement à vendre 1 chambre à _____

Studio à rénover au quatrième et dernier étage. Situation calme.

Caractéristiques

Intérieur

Living (40,00 m²)

Salle à manger

Cuisine

Cuisine ouverte

Sanitaire

Salle de douche (1)

Toilette séparée (1)

Extérieur

Balcon (3,00 m²)

Jardin

Voiture

Garage (1)

Autre

Cave

Buanderie

Chauffage au mazout

Feu ouvert

Ascenseur

Meublé Rénové

Etage : 4

Classe d'isolation thermique G

Localiser Appartement à vendre 1 chambre à

Rue : Rue de la Pétrusse ».

Les éléments retenus par le cadastre vertical

Selon le cadastre vertical réalisé le 12 août 2005 par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, l'appartement a une surface utile de 38,54 m². S'y ajoutent la cave avec 1,62 m² et le garage avec 12,38 m².

L'annexe 3 au cadastre vertical contient une notice intéressante par rapport au mode de calcul de la surface réelle.

Il y est notamment dit ce qui suit : « Les surfaces des balcons et des terrasses ne sont pas comprises dans la surface utile, mais leurs quotes-parts sont comprises dans celle des lots dont elles sont dépendantes ».

La cave et le garage ne pouvant raisonnablement pas non plus être considérés comme surface « habitable », l'appartement proprement dit a donc une superficie de 38,54 m².

C'est également cette surface qui a été retenue dans le rapport d'expertise X) confectionné le 12 octobre 2011 à la demande de L) qui avait souhaité faire une évaluation de l'immeuble afin de procéder à sa vente.

Le rapport d'expertise X)

Il résulte du rapport X) que « l'état général de l'habitation se trouve dans un état déplorable, ce au niveau du parachèvement intérieur et particulièrement de divers travaux d'ouverture du carrelage exécutés dans la salle de bains et cuisine, ceci probablement dans le cadre de fuites sur les tuyauteries de distribution de chauffage ou autres mais sans raison précise connue ».

Le rapport d'expertise retient de même ce qui suit : « Des infiltrations d'eau de nature assez conséquente s'étendent dans la cuisine et la salle de bains, infiltrations provenant de la toiture dont l'étanchéité semble être défectueuse (d'autres dégâts de ce type mais d'envergure moindre ont été

vus dans le couloir respectivement par des infiltrations à partir de briques translucides existantes dans la cage d'escalier.

Les installations sanitaires et électriques peuvent être considérées comme « standard » sans autres particularités, les installations sanitaires étant évidemment à considérer comme étant en travaux, ceci vaut également pour les revêtements de carrelage sur sol et mural ouverts dans la salle de bains et la cuisine.

Le garage à porte basculante métallique comprend une séparation en treillis avec le garage voisin et s'avère accessible par une porte séparée donnant sur le couloir. A ce niveau se trouvent aménagées deux pompes de relevage de sorte que des problèmes d'eaux souterraines y sont évidents.

(...)

Il s'agit d'un bâtiment résidentiel à éléments préfabriqués pour le gros-œuvre, isolation thermique intérieure et de performance énergétique limitée, toiture présentant des défauts d'étanchéité, fenêtres à châssis aluminium et simple vitrage, pas d'ascenseur et exécution générale standard.

L'appartement à évaluer fait état de dégâts par infiltrations d'eau assez conséquentes et des travaux d'ouverture du carrelage dans la salle de bains et cuisine. Les balcons donnant sur la façade frontale se trouvent dans un état de vétusté avancée et un effritement des éléments de béton armé est quasi généralisé sur ces éléments.

La nature de la construction, la conception générale et l'état d'entretien réduisent évidemment de manière sensible la valorisation de l'appartement ».

Compte tenu de tous ces éléments, le bureau d'expertise X) a évalué l'immeuble en 2011 à une valeur réelle globale de 119.000 €.

Les photos annexées au rapport d'expertise témoignent de l'état déplorable de l'appartement.

De l'extérieur, l'immeuble se présente dans un état de vétusté avancée, fortement encrassé avec des éclatements de béton ponctuels.

Le rapport du bureau d'études Y)

En 2014, le bureau d'études Y) a été mandaté par la Copropriété pour réaliser un diagnostic du béton des façades ainsi qu'un état des lieux de la toiture plate et de la surface des garages.

Le bureau d'études a constaté des infiltrations d'eau alarmantes. Il a retenu que l'étanchéité en membranes de bitume du toit est arrivée en fin de vie et ne peut plus être réparée. Il faudrait la rénover entièrement par un nouveau système d'étanchéité. La cheminée en maçonnerie de briques de laitier à nu devrait être habillée et intégrée dans le système d'étanchéité du toit. La dalle de toit est fissurée en sous-face et l'eau y suinte. Les experts ont visité quelques-uns des appartements et ont constaté des coulures d'eau assez systématiques aux jointures entre dalle et murs. Ils en concluent que l'ensemble de la surface de la dalle présente des désordres et nécessitera une réhabilitation de béton. Ils ont constaté que la verrière de la cage d'escalier n'est pas étanche. L'absence de battée, respectivement d'étanchéité sur le périmètre des cadres permet à l'eau de s'infiltrer entre le mur et le châssis.

De plus, l'entrée de la résidence avec la buanderie et les caves se trouve, comme les garages, au niveau de la Pétrusse, de sorte que les experts retiennent que tout débordement du ruisseau fait remonter l'eau par le canal pour inonder ces parties jusqu'à une hauteur de 50 cm.

L'inspection des murs par Radar a montré que les panneaux préfabriqués sont des panneaux en béton massif qui ne comportent pas d'isolation thermique. Ainsi l'absence totale d'une isolation thermique quelconque fait de la Résidence _____ un lieu froid et humide.

Les experts préconisent des travaux essentiels de réhabilitation. Selon eux, la Copropriété doit vraisemblablement s'attendre à une demande de la part des autorités de mettre la résidence en conformité aux critères de l'Autorisation d'Exploitation (Commodo). Ceci signifie entre autre la mise en place d'une isolation thermique sur l'ensemble de la peau extérieure du bâtiment (toit et garages compris) avec éventuellement le remplacement des portes et des fenêtres.

Les informations reçues par les époux S)

S) a pu constater *de visu* l'état déplorable de l'intérieur de l'appartement.

Il n'est pas contesté que les époux S) n'ont pas reçu d'exemplaire du rapport de l'expertise X) avant la signature du compromis de vente. Ils n'ont

pas non plus reçu de plus amples renseignements par L) sur l'état général de l'immeuble.

Le compromis ayant été signé en septembre 2013, ils ne disposaient évidemment pas encore des constatations du bureau d'études Y) qui n'est intervenu qu'en 2014.

Les règles applicables

Les époux S) invoquent l'erreur sur la substance pour conclure à la nullité de la vente.

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

L'erreur sur les qualités substantielles est traditionnellement définie comme la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante. L'erreur sur une qualité substantielle réside dans l'absence d'une qualité attendue ou promise. Elle est normalement appréciée *in concreto*, c'est-à-dire par rapport à la psychologie de la victime de l'erreur, mais il est encore admis que le fait que la qualité défaillante est habituellement substantielle *in abstracto*, c'est-à-dire que dans l'opinion publique commune elle est considérée comme substantielle, peut constituer un indice faisant présumer qu'elle a aussi été substantielle pour l'*errans* (Cour d'appel 27 janvier 1999, numéro du rôle 21159).

La charge de la preuve de l'erreur pèse naturellement sur l'*errans*, demandeur en nullité. L'erreur est un fait juridique qui peut être établi par tous moyens.

Quant à l'objet de la preuve, celui-ci est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose. Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Ce troisième élément se confond le plus souvent avec le précédent (JurisClasseur, code civil, Art.1110, n°80, 81 et 82).

L'erreur sur une qualité substantielle de la chose dans laquelle a versé un contractant, soit spontanément, soit même à la suite de manœuvres dolosives du cocontractant, n'est une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaires pour déceler l'erreur, mais que par légèreté ou négligence il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre.

L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versée conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat (cf. Cour 16 juin 1970, 21, 362).

Les règles appliquées au cas d'espèce

L'erreur quant à la surface réelle de l'appartement

Pour rejeter la demande en annulation de la vente, les premiers juges ont retenu :

« Lors de la visite du bien précédant la signature du compromis de vente, les défendeurs ont pu apprécier visuellement si le bien offert convenait à leurs besoins et à l'usage qui lui était destiné.

Ils ont pu constater la surface habitable notamment celle du living, apprécier la superficie du balcon, de la cave et du garage et constater que la surface totale était d'environ 50 m² et non pas la surface habitable.

Les défendeurs ne sauraient se retrancher derrière la présence de multiples acquéreurs potentiels pour prétendre qu'ils n'étaient pas capables d'apprécier la surface du bien, étant donné qu'ils n'étaient pas empêchés de procéder aux vérifications nécessaires, la surface constituant pour eux un caractère substantiel déterminant leur consentement.

Le tribunal relève par ailleurs que le compromis de vente indiquait clairement les millièmes des différents lots, de sorte que les défendeurs auraient pu et même dû en cas de difficultés ou de doutes demander des précisions ou les plans au vendeur, non professionnel.

Au vu des développements qui précèdent, l'erreur des défendeurs sur la qualité substantielle de l'immeuble est inexcusable, de sorte qu'elle ne constitue pas une cause d'annulation du compromis de vente ».

La Cour ne saurait suivre les premiers juges dans leur argumentation.

Il n'est pas contesté que lorsque S) a visité l'appartement, il y avait encore une vingtaine d'autres personnes pareillement intéressées à l'achat. Sa seconde visite n'a eu lieu que début décembre 2013, soit après la signature du compromis de vente et quelques jours seulement avant la date prévue pour la signature de l'acte notarié.

S'il a certes pu ou dû se rendre compte du fait que l'immeuble n'avait pas d'ascenseur, il est par contre excusable qu'il n'ait pas réalisé que l'appartement n'avait pas la surface habitable telle que renseignée dans l'annonce. En présence de beaucoup d'amateurs, il est difficile d'apprécier en mètres carrés la surface exacte d'un appartement. Il ne saurait d'autre part pas être exigé d'un acquéreur potentiel qu'il vérifie à l'aide d'un mètre les dimensions exactes.

Le fait que l'appartement lui a plu et qu'il a jugé qu'il correspondait aux besoins de son couple et à l'usage qu'il entendait en faire ne le rend pas irrecevable à demander l'annulation de la vente s'il se rend compte par après que la surface réelle ne correspond pas à la surface annoncée.

Il s'agit en effet aussi d'une question de prix.

Or, si les époux S) étaient disposés à payer 140.000 € (auxquels s'ajoutent encore les frais de l'acte notarié) pour une surface habitable de 50 m², il en va différemment si la surface habitable n'est finalement que de 38,54 m².

Le prix du mètre carré est en effet beaucoup plus élevé s'il ne s'agit que de 38,54 (3.632,58 €) au lieu de 50 m² (2.800 €).

La Cour ne saurait suivre l'argumentation de L) selon laquelle les époux S) auraient pu se rendre compte de la surface réelle au moment de la signature du compromis de vente puisque le compromis aurait mentionné les millièmes.

Les millièmes ne correspondent en effet qu'aux tantièmes de copropriété.

L'indication dans le compromis que la vente portait sur un « appartement et balcon (lot 015 à 140,120 millièmes avec cave (lot 010 à 3,486 millièmes) et garage intérieur (lot 001 à 31,081 millièmes) de la Résidence _____, sise à _____, » ne fournissait donc aux époux S) aucun renseignement par rapport à la surface de l'appartement.

La Cour juge dès lors que l'erreur est en tout état de cause excusable.

La Cour juge de même que la surface habitable d'un appartement constitue une qualité substantielle de cet objet.

En l'espèce, l'erreur elle-même est substantielle. Les époux S) croyaient en effet acquérir une surface habitable de 50 m², or, en réalité il ne s'agissait que de 38, 54 m².

Il est vrai que dans l'annonce les 50 m² étaient précédés du signe « +/- » de sorte que l'indication de la surface n'était qu'approximative.

Un écart de presque 12 m² n'est cependant pas tolérable.

L'erreur quant à l'état général de l'immeuble

Il suit du rapport du bureau d'études Y) que l'immeuble est dans un très mauvais état et nécessite une réhabilitation totale par rapport à son étanchéité.

Il est un fait que l'annonce portait sur un « studio à rénover ».

Il est également un fait que lors de la visite de l'appartement, S) a pu ou dû se rendre compte de l'état déplorable de l'appartement.

La Cour juge cependant qu'il faut faire une différence entre l'intérieur déplorable d'un appartement et un immeuble qui est affecté dans sa substance-même. Or, en se référant au rapport Y), tel est le cas de la Résidence ____.

Même si l'immeuble, vu de l'extérieur, présente un état de vétusté avancée, fortement encrassé avec des éclatements de béton ponctuels, rien ne pouvait pourtant laisser présager les vices graves relevés par le rapport Y).

Par réformation, la Cour retient dès lors qu'il y a eu à la fois erreur sur la surface de l'appartement et erreur sur l'état de la Résidence _____ elle-même, erreurs qu'elle juge excusables, alors surtout que L) n'a rien fait pour éclairer correctement les époux S).

La demande reconventionnelle des époux S) en annulation de la vente est dès lors fondée.

Il en suit que la demande de L) en paiement de la somme de 14.000 € à titre de clause pénale pour rupture abusive du contrat de vente n'est pas fondée.

La demande en dommages et intérêts

Il découle de l'acte d'appel des époux S) que la demande en paiement de la somme de 14.000 € du chef de réparation du préjudice subi en raison de la violation par L) de son obligation de renseignement n'a été formulée qu'en ordre subsidiaire et pour le cas où le compromis de vente ne devait pas être annulé pour vice de consentement.

Au vu de la décision à intervenir, cette demande est dès lors sans objet.

Les indemnités de procédure

Eu égard à l'issue du litige, il est inéquitable que les frais non compris dans les dépens soient laissés intégralement à charge des époux S).

La Cour décide dès lors de faire droit à leur demande et de leur allouer une indemnité de procédure de 1.000 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Il convient de même de les décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 € prononcée en première instance.

Comme le jugement de première instance est réformé, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de L) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 ;

le dit fondé ;

réformant :

annule le compromis de vente signé le 12 août 2013 par L) et le 18 septembre 2013 par S) et son épouse M) et portant sur un appartement sis dans un immeuble, à _____, inscrit au cadastre de la commune de _____, section B de _____ sous le numéro 322/1265 ;

décharge S) et son épouse M) de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre par le jugement du 22 décembre 2015 ;

dit non fondée la demande de L) Luxembourgeoise de Prévention et d'Action médico-sociales en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne L) à payer à S) et son épouse M) une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel ;

condamne L) aux frais et dépens des deux instances.