

**Audience publique du cinq février deux mille vingt**

Numéro CAL-2019-00247 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**A.**), éducatrice graduée, demeurant à L-(...), (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 21 février 2019,

comparant par Maître Raphaël SCHWEITZER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

e t :

**1. B1.**), et son épouse

**2. B2.**),  
demeurant ensemble à L-(...), (...),

**3. B3.**), demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit LISE du 21 février 2019,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 1er août 2017, **B1.), B2.) et B3.)** (ci-après les consorts **B.))** ont fait donner assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile à **A.)**, pour

-voir constater la résiliation à ses torts du compromis de vente signé entre parties le 7 juin 2016,

- s'entendre condamner à leur payer le montant de 47.500 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure jusqu'à solde,

- s'entendre condamner à leur payer le montant de 1.200 euros à titre de perte de jouissance pour le mois de septembre 2016, de 3.500 euros du chef de préjudice moral et de 151,47 euros du chef d'une sommation légale.

Ils concluaient en outre à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Ils ont exposé avoir signé avec **A.)** le 7 juin 2016 un compromis de vente portant sur un appartement avec garage sis à (...), (...) pour un prix de 475.000 euros.

**A.)**, qui aurait reçu les clefs début septembre 2016, aurait pris possession des lieux le 17 septembre 2016 et aurait ensuite dénoncé le compromis en date du 21 septembre 2016 soutenant qu'il était nul pour cause de dol, sinon résolu pour vice caché. Elle a fait nommer un expert au référé et se prévalait du rapport dressé par ce dernier pour établir que l'immeuble vendu serait affecté de malfaçons.

**A.)** a formulé une demande reconventionnelle portant sur un montant de 8.031,13 euros à titre de frais de réparation exposés en relation avec la vente du 7 juin 2016. Elle a encore conclu à se voir allouer des dommages et intérêts à hauteur de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du NCPC.

Par jugement du 7 décembre 2018 le tribunal a dit non fondées les demandes en nullité pour dol et en caducité du compromis de vente formulées par **A.)**, a dit irrecevable sa demande en nullité du compromis

pour erreur sur les qualités substantielles et irrecevable sa demande en garantie pour vices cachés.

La demande des consorts **B.)** en paiement de la clause pénale a été déclarée fondée pour le montant de 47.500 euros avec les intérêts à partir du 1<sup>er</sup> août 2017 jusqu'à solde, tandis que leur demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance, préjudice moral et frais de sommation a été déclarée non fondée.

Les consorts **B.)** ont été condamnés à payer à **A.)** le montant de 4.619,29 euros du chef des frais de peinture exposés par cette dernière. Le surplus de la demande reconventionnelle formulée par **A.)** a été déclaré non fondé et elle a été condamnée à payer une indemnité de procédure de 1.500 euros aux consorts **B.)**.

De ce jugement signifié le 8 février 2019, appel a régulièrement été relevé en date du 21 février 2019 par **A.)**.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir annuler pour dol le compromis de vente conclu entre parties, subsidiairement à « *voir déclarer fondée la résiliation du compromis à cause des violations des obligations d'information et de garantie des vices cachés sinon pour le cas où la Cour devrait arriver à la conclusion que A.) n'avait pas résilié le compromis, de prononcer la résolution du compromis de vente sur base de l'article 1184 du code civil eu égard aux manquements des parties B.) à leur obligation de vice caché et d'information* ».

En ordre tout à fait subsidiaire, elle demande à voir réduire le montant de la clause pénale à de plus juste proportions sur base de l'article 1152 du Code civil.

L'appelante conclut encore à se voir allouer le montant de 3.411,84 euros à titre de remboursement des frais d'assignation en référé, des frais d'expertise, des frais d'assurance, des frais du procès-verbal d'huissier et des frais de serrurier.

**A.)** réitère enfin sa demande en condamnation des intimés à lui payer le montant de 5.000 euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base des article 1382 et 1383 du Code civil, sinon de l'article 6-1 du même Code.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Les consorts **B.)** concluent à voir dire l'appel principal non fondé et à voir **A.)** déboutée de toute indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Ils relèvent appel incident, reprochant au jugement entrepris d'avoir rejeté leur demande en allocation de dommage et intérêts pour préjudice moral et perte de jouissance ainsi que d'avoir déclaré fondée la demande de **A.)** en remboursement des frais de peinture par elle exposés.

Par réformation du jugement entrepris ils concluent à voir condamner **A.)** aux montants de 1.200 euros (perte de jouissance) et de 3.500 euros (préjudice moral) et à se voir décharger de la condamnation au montant de 4.619,29 euros.

Ils sollicitent une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

### *Appréciation de la Cour*

#### *Appel principal*

-Quant au moyen de nullité du compromis de vente signé entre parties le 7 juin 2016 tiré du dol réitéré en appel

**A.)** reproche aux consorts **B.)** une réticence dolosive quant aux vices affectant l'immeuble, tels qu'ils résultent du rapport d'expertise dressé par l'expert judiciaire Frank ERPELDING. Elle estime que s'agissant de l'appartement ayant appartenu à leur fille décédée en novembre 2015, ils auraient dû avoir une connaissance approfondie de l'immeuble. En outre, ils auraient eu le temps pendant les six mois précédant la vente de procéder à une inspection approfondie des lieux.

La Cour se rallie cependant à la motivation des juges de première instance qui ont, à bon droit, à la lumière du rapport d'expertise versé en cause, jugé que bon nombre des vices relevés par l'expert étaient des vices apparents dont **A.)** aurait elle-même dû s'apercevoir lors de la visite des lieux et que pour le reste, le seul fait d'hériter d'un appartement d'un membre de la famille ne suffit pas à établir que les consorts **B.)** auraient eu connaissance de vices non décelables par un profane.

C'est dès lors à juste titre qu'ils ont estimé que **A.)** n'a pas rapporté la preuve d'une réticence dolosive dans leur chef.

-Quant à l'existence de vices cachés invoqués comme défense à la demande des consorts B.) tendant à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente par A.)

Le jugement entrepris a déclaré irrecevable l'action rédhibitoire introduite par voie de demande reconventionnelle par A.) au motif qu'elle avait déjà résilié le compromis par voie unilatérale en date du 21 septembre 2016 et il n'a pas été entrepris sur ce point.

L'appelante a précisé dans ses conclusions du 24 juillet 2019 qu'elle ne formule pas de demande en garantie pour vices cachés en appel, mais qu'elle invoque l'existence des vices cachés pour se défendre contre la demande dirigée contre elle par les consorts B.).

Elle argumente qu'elle aurait été en droit de résoudre le contrat de façon unilatérale en présence du « *manquement des vendeurs à leur obligation de garantir que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et reproche aux magistrats de première instance d'avoir considéré que les vices relevés par l'expert n'étaient pas de nature à rendre l'immeuble inhabitable, alors qu'il suffirait aux termes de l'article 1641 que les vices cachés soient de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou à diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un prix moindre.*

*En tout état de cause, elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu les vices.*

*Comme les vices seraient de telle gravité qu'ils auraient donné lieu à garantie sur base des vices cachés, ils justifieraient la résiliation anticipée du compromis par l'appelante ».*

Il résulte cependant des articles 1642 et suivants du Code civil que le manquement par le vendeur à son obligation de garantie des vices cachés est sanctionné par une procédure spécifique : l'action rédhibitoire ou estimatoire qui est soumise à un régime procédural rigoureux.

Si l'acheteur choisit de rendre la chose, il exerce alors l'action rédhibitoire dont l'objet est l'anéantissement de la vente.

L'action rédhibitoire est une action en résolution de la vente. Elle présente, au regard de l'action résolutoire du droit commun aménagée par l'article 1184 du Code civil, la double particularité de devoir être intentée dans un délai limité et, en principe, de conférer à l'acquéreur, *et non au juge*, le pouvoir de décider de l'anéantissement du contrat. La destruction

rétroactive du contrat qui s'ensuit oblige respectivement l'acheteur et le vendeur à restituer la chose et le prix.

A.) ne peut, sur base de ces développements, invoquer l'existence de vices cachés par voie d'exception pour se soustraire à la demande en indemnisation dirigée contre elle.

Ce moyen est partant à rejeter, et il y a lieu de confirmer, bien que pour d'autres motifs, le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la résiliation du compromis par A.) a été fautive.

#### -Quant à la réduction de la clause pénale

Aux termes de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire étant réputée non écrite.

Les magistrats de première instance ont correctement exposé les règles applicables en matière de clause pénale et ont à bon droit relevé que la clause litigieuse correspondait aux clauses pénales normalement stipulées.

Ils ont rappelé qu'un des critères d'appréciation est la bonne ou la mauvaise foi du débiteur, dès lors qu'il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations.

Ils ont encore à juste titre relevé qu'au vu des vices ayant affecté l'appartement tels qu'ils résultent du rapport d'expertise versé en cause, la mauvaise foi de A.) n'était pas établie en l'espèce.

Pour discerner un excès manifeste, le juge utilise principalement un raisonnement objectif. Il opère une comparaison entre le montant de la peine et la valeur du préjudice ; une trop grande disproportion entre l'une et l'autre permet de dévoiler l'excès manifeste.

Pour dire en quoi le montant de la clause pénale est manifestement excessif, le juge ne peut cependant s'appuyer exclusivement sur des motifs tirés du comportement du débiteur de la pénalité (Com.11 février 1997 n°95-10.851, Bull civ.I,n°47, RTD civ.1997.654,obs. J.Mestre).

Pour justifier de l'existence de leur préjudice, les intimés font valoir que suite à la résiliation du compromis opérée par l'appelante ils auraient dû remettre le bien en vente. De septembre 2016 à mai 2017 l'immeuble serait

resté inoccupé et n'aurait généré aucun revenu. Il aurait par la suite été revendu à un tiers au prix de 450.000 euros, soit avec une perte de 25.000 euros.

Force est dès lors de constater que l'appelante, qui s'est contentée d'affirmer que le préjudice des intimés serait nul eu égard au fait qu'il y aurait lieu de tenir compte des moins-values retenues par l'expert, n'a pas établi en quoi la peine convenue serait manifestement excessive, eu égard au préjudice effectivement subi par les intimés.

L'appel de **A.)** n'est dès lors fondé sur ce point non plus.

L'appelante est encore à débouter de sa demande reconventionnelle en remboursement des frais exposés en relation avec l'achat de l'appartement.

Les frais de serrurier exposés par **A.)** doivent rester à sa charge, les magistrats ayant statué en première instance ayant relevé à juste titre qu'aucune faute en relation causale avec ces frais ne saurait être retenue dans le chef des consorts **B.)**.

Quant aux frais d'assignation en référé, aux frais d'expertise, aux frais du procès-verbal de constatation de l'huissier exposés dans le cadre de la demande en garantie des vices cachés déclarée irrecevable, ils doivent également rester à sa charge, en l'absence de toute faute établie dans le chef des consorts **B.)**.

La demande de **A.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire a, à bon droit, été déclarée non fondée, la procédure intentée par les consorts **B.)** ayant été partiellement couronnée de succès.

Ayant succombé à la demande des consorts **B.)**, **A.)** est encore à débouter de sa demande tendant à se voir décharger de l'indemnité de procédure à laquelle elle a été condamnée.

Pour les mêmes raisons, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée pour l'instance d'appel.

*Appel incident*

- Quant aux dommages et intérêts réclamés en sus de la clause pénale par les consorts B.)

Les dommages et intérêts pour préjudice moral et frais de sommation étant la conséquence directe de l'annulation du compromis, ils n'ont, à bon droit, pas été alloués par le tribunal, dès lors qu'il s'agit de préjudices découlant directement du non-respect du compromis couverts par le caractère forfaitaire de la clause pénale.

Quant au montant réclamé à titre de perte de jouissance pour le mois de septembre 2016 au cours duquel les consorts B.) ont autorisé A.) à occuper à titre gratuit l'appartement objet du compromis, il n'est pas lié à l'annulation du compromis, de sorte qu'il ne tombe pas dans la clause pénale. La Cour considère cependant qu'à défaut d'avoir rapporté la preuve qu'ils auraient pu louer l'appartement mis en vente ou auraient eu l'intention d'y habiter eux-mêmes, ils sont à débouter de leur demande, à défaut d'avoir justifié d'un préjudice à ce titre.

Le jugement est partant à confirmer sur ce point, bien que pour d'autres motifs.

L'appel incident des consorts B.) est cependant à déclarer fondé pour autant qu'il reproche au jugement entrepris d'avoir fait droit à la demande de remboursement des frais de peinture exposés par A.).

Par réformation du jugement entrepris, la Cour retient que ces frais doivent rester à charge de A.) qui a pris le risque de faire effectuer ces travaux à un montant où l'acte notarié n'avait pas encore été signé. Les consorts B.), qui n'ont pas été consultés pour ces travaux et n'en tirent pas forcément profit, n'ont pas à en supporter le coût.

Les consorts B.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à défaut d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens.

**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,

reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal non fondé et l'appel incident partiellement fondé,

**réformant :**

dit que la demande en remboursement des frais de peinture formulée par **A.)** n'est pas fondée,

décharge **B1.), B2.)** et **B3.)** de la condamnation au paiement du montant de 4.619,29 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction des frais au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, sur ses affirmations de droit.