

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 152/24 – VII – CIV

Audience publique du onze décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-01071 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 11 novembre 2022,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

2) **PERSONNE4.) dite PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à F-ADRESSE4.), identifiée au Siren sous le numéroNUMERO1.) et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Rouen, matricule luxembourgeoise NUMERO2.), représentée par l'organe dûment habilité en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit WEBER du 11 novembre 2022,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant acte notarié du 23 novembre 2017, PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dite PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.) ont vendu à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) dite PERSONNE4.) (ci-après les époux GROUPE1.) et à la société SOCIETE1.) SCI, représentée par les époux GROUPE1.), un complexe immobilier défini comme suit :

« I) Une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) ainsi que plusieurs places inscrites au cadastre comme suit :

Commune de Wincrange, ancienne commune de ADRESSE6.), section ALIAS1.) de ADRESSE6.):

- 1) Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2 ares 14 centiares,
- 2) Numéro NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place, contenant 1 are 12 centiares,
- 3) Numéro NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place, contenant 1 are 72 centiares,
- 4) Numéro NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place, contenant 1 are 43 centiares.

II) Une maison d'habitation sise à L-ADRESSE7.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Wincrange, ancienne commune de ADRESSE6.), section ALIAS1.) de ADRESSE6.):

- 5) Numéro NUMERO7.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation/bâtiment à usage mixte, contenant 40 ares ».

La vente s'est faite au prix de 1.730.000,- €

Suivant lettres du 3 mai 2019, le mandataire des époux GROUPE1.) et de la société SOCIETE1.) SCI (ci-après les Acquéreurs) s'est adressé à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les Venderesses) en les informant que ses mandants étaient surpris de constater que l'immeuble vendu n'est pas raccordé au réseau public de canalisation.

Par exploits d'huissier des 3 et 7 juin 2021, les Acquéreurs ont fait donner assignation aux Venderesses à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 94.728,87 € à titre d'indemnité correspondant aux frais des travaux de mise en conformité de l'immeuble.

Les demandeurs avaient basé leur demande sur l'article 1135 du Code civil en reprochant aux Venderesses d'avoir manqué à leur obligation d'information et de conseil, laquelle serait une obligation accessoire du contrat de vente.

Par un jugement rendu le 7 octobre 2022, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de la demande, a reçu la demande et l'a dit fondée. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été condamnées conjointement à payer aux Acquéreurs le montant de 94.728,87 € Toutes les parties ont été déboutées de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les Venderesses ont été condamnées conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé qu'un vendeur a l'obligation de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue et que cette obligation n'est pas une simple manifestation de la garantie des vices cachés, mais constitue une obligation autonome. Ils ont retenu que les Venderesses ont manqué à leur obligation d'information et ces dernières ont été condamnées au paiement du montant de 94.728,87 €

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel contre le jugement du 7 octobre 2022, lequel a été signifié à PERSONNE2.) le 18 octobre 2022 et à PERSONNE1.) le 26 octobre 2022.

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent à voir dire que les Acquéreurs étaient forclos à agir et que leur demande est à déclarer irrecevable.

En ordre subsidiaire, elles demandent à voir dire la demande des Acquéreurs non fondée.

Elles demandent à être déchargées des condamnations intervenues à leur encontre et elles requièrent la condamnation solidaire des Acquéreurs au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Les parties intimées demandent à voir déclarer l'appel non fondé et elles sollicitent la confirmation du jugement du 7 octobre 2022.

Elles augmentent leur demande et sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des Venderesses à leur payer une indemnité de 107.867,65 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde.

Elles requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- € pour la première instance et d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties appelantes aux frais et dépens de l'instance.

Positions des parties

Les parties appelantes

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne remettent pas en cause le principe qu'une obligation d'information et de conseil est inhérente à tout contrat et qu'un éventuel non-respect de cette obligation, qu'elles contestent formellement, est susceptible d'être sanctionné par l'allocation de dommages et intérêts.

Le siège de cette sanction serait à rechercher au niveau des articles 1641 et suivants du Code civil ayant trait à la garantie des défauts de la chose vendue.

Conformément à l'article 1644 du même code, un acheteur aurait le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

En l'espèce, les Acquéreurs auraient opté pour cette seconde voix, à savoir la restitution d'une partie du prix, soit le montant de 94.728,87 €

Pour pouvoir aboutir dans leur demande, les Acquéreurs auraient dû respecter les dispositions de l'article 1648 du Code civil, à savoir procéder à la dénonciation du vice endéans un bref délai à partir de sa découverte et introduire une action endéans le délai d'un an à compter de la dénonciation du vice.

Les Venderesses soutiennent que les Acquéreurs leur ont fait adresser en date du 3 mai 2019 un courrier aux termes duquel ils se sont plaints du fait que l'immeuble ne serait pas raccordé à la canalisation et ils leur auraient signalé que tous frais liés aux mesures urgentes à prendre, tout comme les frais de mise en conformité des canalisations, sinon des fosses, seraient à charge des Venderesses sous forme de dommages et intérêts.

Elles en déduisent que la dénonciation du prétendu vice a été faite le 3 mai 2019.

L'introduction de l'action en justice par exploits d'huissier des 3 et 7 juin 2021 serait manifestement hors délai, de sorte qu'il y aurait forclusion à agir dans le chef des Acquéreurs.

En ordre principal, les Venderesses requièrent que la demande des Acquéreurs soit déclarée irrecevable en raison de la forclusion à agir et elles demandent à être déchargées des condamnations intervenues à leur encontre.

En ordre subsidiaire, elles estiment qu'elles ont respecté leurs obligations contractuelles et que les Acquéreurs étaient au moment de la signature de l'acte notarié parfaitement au courant et informées quant à la situation au niveau du raccordement des immeubles à la canalisation publique.

En ordre plus subsidiaire, et dans l'hypothèse où la Cour devait estimer que les Acquéreurs ne sont pas forclos à agir et que les Venderesses ont manqué à leurs obligations contractuelles, les parties appelantes demandent l'institution d'une expertise afin de faire constater, de manière objective et contradictoire, la situation actuelle au niveau du complexe immobilier entier en ce qui concerne le raccordement à la canalisation.

En ordre encore plus subsidiaire, les parties appelantes formulent une offre de preuve par témoins pour démontrer notamment que les Acquéreurs étaient au moment de la signature de l'acte notarié de vente « *en pleine connaissance des lieux, y compris la situation au niveau de la présence ou d'absence des raccordements* ».

En ordre tout à fait subsidiaire, elles contestent le *quantum* de la demande telle que formulée par les Acquéreurs en arguant « qu'il n'y aurait pas lieu de faire l'intégralité des raccordements » et que les prix renseignés au devis émis par la société SOCIETE2.) S.à r.l. ne reprendraient pas les prix réels du marché.

Les parties intimées

Les Acquéreurs réfutent le moyen tiré de la forclusion à agir sur base de l'article 1648 du Code civil. Ils soutiennent que ce serait par une construction intellectuelle pour le moins alambiquée que les parties appelantes affirment que l'action des Acquéreurs serait à qualifier d'action estimatoire et que ces derniers réclameraient une diminution du prix de vente.

Ils soutiennent que la responsabilité des Venderesses est recherchée sur base de l'article 1135 du Code civil pour violation de leur obligation d'information et de conseil en ce que ces dernières ne les auraient pas informées du fait que « *l'ensemble de l'immeuble acheté n'était pas relié au réseau de canalisation publique mais que les eaux usées se déverseraient via un regard dans un ruisseau situé en contrebas de leur parcelle* ».

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris en ce que les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé que l'obligation de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue constitue une obligation autonome et n'est pas une simple manifestation de la garantie des vices cachés.

Ils en déduisent que les délais de l'article 1648 du Code civil ne sont pas d'application en l'espèce et que le moyen tiré de la forclusion à agir est à rejeter.

Les parties intimées demandent la confirmation du jugement entrepris en ce que le Tribunal a retenu un manquement des Venderesses à leurs obligations contractuelles sur base de l'article 1135 du Code civil.

Elles demandent le rejet des mesures d'instruction proposées par les parties appelantes pour défaut de pertinence. Elles relèvent notamment que les attestations testimoniales et l'offre de preuve par témoins seraient marquées par un manque flagrant de précision.

En ordre subsidiaire, et pour autant que la Cour devait décider que les Acquéreurs ne disposent pas d'une action en responsabilité contractuelle autonome basée sur l'article 1135 du Code civil, ils demandent la requalification de leurs prétentions en demande en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 1645 du Code civil.

Ils citent des arrêts rendus par la Cour de cassation française aux termes desquels *« la recevabilité de l'action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché n'est pas subordonnée à l'exercice d'une action rédhibitoire ou estimatoire de sorte que cette action peut être engagée de manière autonome »*.

Ils en déduisent que « l'action indemnitaire » de l'article 1645 du Code civil pourrait être engagée de manière autonome et échapperait dès lors aux délais de l'article 1648 du Code civil, de sorte qu'ils ne seraient pas forclos à agir pour réclamer le paiement de dommages et intérêts en raison du préjudice subi.

Quant au quantum de leur demande en allocation de dommages et intérêts, ils considèrent qu'il y aurait lieu à réparation intégrale du préjudice subi consistant en le paiement de dommages et intérêts équivalents au coût des travaux nécessaires à la réparation des vices.

Compte tenu de l'évolution des coûts de la construction depuis l'évaluation initiale de leur demande, ils augmentent leur demande et sollicitent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des parties appelantes au paiement du montant de 107.867,65 € à augmenter des intérêts légaux depuis le jour de la demande en justice.

Appréciation

Les Acquéreurs recherchent la responsabilité des Venderesses auxquelles elles reprochent de leur avoir caché des vices affectant le complexe immobilier vendu suivant acte notarié du 23 novembre 2017 et ils demandent leur condamnation au paiement de dommages et intérêts, chiffrés en instance d'appel au montant de 107.867,65 €

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si l'obligation d'information du vendeur constitue une garantie autonome aux termes de l'article 1135 du Code civil ou si elle n'est qu'une manifestation de la garantie des vices cachés.

Pour retenir que l'obligation d'information incombant au vendeur s'analyse en une garantie autonome, les magistrats ayant siégé en première instance se sont prononcés comme suit :

« Le vendeur a l'obligation de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue ; cette obligation n'est pas une simple manifestation de la garantie des vices cachés, mais une obligation autonome. Elle existe en matière de vente de meubles comme d'immeubles.

Si les conditions de l'obligation de renseignement existent très souvent entre professionnels et consommateurs, elles peuvent également se rencontrer entre profanes.

(Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ième} éd., n° 513) ».

Or, l'ouvrage cité se lit comme suit :

« Le vendeur a l'obligation de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose vendue, ce qui se fait d'ailleurs la plupart du temps par le mode d'emploi joint au produit. Cette obligation n'est pas une simple manifestation de la garantie des vices cachés, mais une obligation autonome. Elle existe en matière de vente de meubles comme d'immeubles ».

La citation n'est pas pertinente dans la mesure où il y est fait référence aux informations à délivrer par le vendeur pour garantir le bon usage de la chose vendue, notamment s'il s'agit d'un produit dangereux.

Ce débat est manifestement étranger au cas d'espèce étant donné que les défauts invoqués par les Acquéreurs ont trait aux infrastructures du complexe immobilier et ne concernent en aucune manière la problématique d'un usage correct de la chose vendue.

Comme les Acquéreurs se plaignent d'un vice caché de la chose, l'obligation d'information des Venderesses constitue une manifestation de la garantie des vices cachés.

C'est dès lors à tort que la juridiction de première instance a qualifié l'obligation d'information des Venderesses de garantie autonome sur base de l'article 1135 du Code civil.

Par réformation de la décision entreprise, il convient d'analyser la recevabilité et le bien-fondé de la demande des Acquéreurs sur base des articles 1641 et suivants du Code civil qui traitent de la garantie des défauts de la chose vendue.

Conformément aux dispositions de l'article 1644 du Code civil, l'existence d'un vice caché donne droit sous certaines conditions à deux actions :

- une action en résolution ou action rédhibitoire par laquelle l'acquéreur demande l'anéantissement du contrat et la restitution du prix par lui versé,

- une action en diminution du prix ou action estimatoire par laquelle il réclame la restitution d'une partie de ce qu'il a versé et qui correspond à la perte de qualité que le vice imprime au bien acquis.

L'article 1645 du même code dispose en son premier alinéa que « *Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur* ».

L'article 1648 du Code civil prévoit que :

« *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

..... ».

Les Acquéreurs soutiennent que « l'action indemnitaire de l'article 1645 du Code civil » pourrait être engagée de manière autonome et échapperait dès lors aux délais prévus à l'article 1648 du Code civil.

S'il est certes vrai que la Cour de cassation française a décidé à quelques reprises que « *l'action en réparation du préjudice subi du fait d'un vice caché n'est pas subordonnée à l'exercice d'une action rédhibitoire ou estimatoire et peut, par la suite, être engagée de manière autonome* », toujours est-il que ces décisions ont été critiquées en doctrine comme étant une « *jurisprudence manifestement contra legem* » (voir Lexis Pratique Vente d'immeuble – V – 15300 – Obligations principales du vendeur, §50).

La Cour fait dès lors abstraction des décisions citées et retient que la demande en condamnation des Venderesses au paiement du montant de 94.728,87 € augmenté en instance d'appel à 107.867,65 € doit être qualifiée d'action estimatoire. Le montant réclamé constitue la fraction du prix de vente à laquelle les Acquéreurs chiffrent la perte de valeur que le vice allégué imprime à la chose vendue.

En l'espèce, les parties s'accordent à dire que le vice a été dénoncé par deux lettres du 3 mai 2019.

L'action en justice a été introduite par exploits d'huissier des 3 et 7 juin 2021, de sorte que le délai d'exercice de l'action d'un an à compter de la dénonciation du vice a été largement dépassé.

Il en résulte que la fin de non-recevoir tirée de l'inobservation du bref délai de l'article 1648 du Code civil est fondée.

Par réformation du jugement entrepris, la demande des Acquéreurs est à déclarer irrecevable et les Venderesses sont à décharger de toutes les condamnations intervenues à leur encontre.

Au vu du sort réservé au litige, les Acquéreurs sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

La demande des Venderesses en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée alors qu'elles ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

par réformation du jugement du 7 octobre 2022,

déclare irrecevable la demande de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) dite PERSONNE4.) et de la société SOCIETE1.) SCI introduite par exploits d'huissier des 3 et 7 juin 2021 ;

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de toutes les condamnations intervenues à leur encontre ;

déboute toutes les parties au litige de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) dite PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) SCI aux frais et dépens de l'instance.