

- Arrêt civil -

**Audience publique du vingt-six mai deux mille onze**

**Numéro 35294 du rôle**

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,  
Etienne SCHMIT, premier conseiller,  
Eliane EICHER, premier conseiller,  
Antoinette PASCUCCI, greffière.

**Entre :**

- 1) **RRRSSS**, retraité, et son épouse
  - 2) **LLLBBB**, retraitée,
- les deux demeurant ensemble à L- ...,

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 13 août 2009,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour à Luxembourg,

**et :**

- 1) **MMGGG**, pensionné, demeurant à L- ...,
- 2) **SSSTTT**, pensionnée, demeurant à L- ...,

**intimés** aux fins du susdit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour à Diekirch.

## LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 26 avril 2007, les époux RRRSSS - LLLBBB ont fait donner assignation à MMMGGG et SSSTTT à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir prononcer la nullité d'un contrat de vente conclu entre parties le 17 juillet 2006 portant sur un chalet mobile de la marque Duntep, type Harmony 1070, situé au camping Fuussekaul sur l'emplacement 254 à Heiderscheid pour le prix de 51.000 €.

A l'appui de leur demande ils ont invoqué l'erreur sur une qualité substantielle de la chose, à savoir l'emplacement du chalet et la date de construction du garage, ainsi que le dol.  
Ils ont encore basé leur demande sur la garantie d'éviction.

Les défendeurs ont sollicité reconventionnellement la condamnation des époux SSS-BBB au paiement des loyers concernant l'emplacement pour les années 2007 et 2008, paiement réclamé par l'exploitant du camping à MMMGGG, ainsi que pour le cas où il serait fait droit à la demande principale, au paiement d'un dédommagement de 15.000 € par les demandeurs au motif qu'ils ont volontairement laissé le chalet se délabrer.

Par jugement rendu contradictoirement le 28 avril 2009, le tribunal de Diekirch a déclaré la demande principale et la demande reconventionnelle, ainsi que les demandes en obtention d'une indemnité de procédure respectivement présentées non fondées.

De cette décision qui n'a pas fait l'objet d'une signification, RRRSSS et LLLBBB ont régulièrement relevé appel par acte de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 13 août 2009.

Ils demandent de réformer la décision entreprise, de prononcer la nullité du contrat de vente du 17 juillet 2006 pour vice du consentement dans leur chef, partant d'ordonner la restitution réciproque et de condamner MMMGGG et SSSTTT à leur rembourser le prix de vente payé de 51.000 € outre les intérêts.

Par conclusions notifiées le 17 novembre 2009, les intimés ont conclu au débouté de l'appel principal et ont régulièrement interjeté appel incident en requérant l'adjudication de leur demande reconventionnelle.

### I. Quant à l'appel principal

Les appelants exposent que les parties étaient entrées en relation à la suite d'une annonce que les vendeurs avaient fait paraître dans le périodique « De Konsument » où l'objet de la vente avait été décrit comme suit :  
« Chalet im Bungalow-Park Fuussekaul, sehr ruhige Lage, 2 Schlafz., gr. Wohnz. mit Essbereich, Flur, Küche mit Elektrogeräten, komplett neu gefliestes Badez. + Sanitär u. Duschkabine neu, gr. überdachte Terrasse, gr. Gartenpark, neu gebaute Garage + zusätzlich 2 Stellpl., ISDN-Anschl., Sat.-Ant., Gasheiz., 52.000 € à disc., GGG, Tél (...) »

Cette annonce est versée au dossier et les intimés ne contestent pas que les parties sont entrées en contact sur base de cette annonce.

Les appelants expliquent que par un courrier du 23 octobre 2006, l'exploitant du camping Fuussekaul, Henri BRACK, les a informés de ce que le chalet ne pourrait pas rester sur l'emplacement n°254 du camping et les a invités à son enlèvement.

Ce courrier est de la teneur suivante :

« Wir haben zur Kenntnis genommen, dass Sie das Mobilheim der Familie GGG-TTT gekauft haben. Das Mobilheim ist auf unserem Stellplatz mit der Platznummer 254 abgestellt. Da Sie nicht bereit sind, unsere Hausordnung zu unterzeichnen und eine Kautions von 5.000 € zu hinterlegen, muss ich Ihnen zu meinem Bedauern mitteilen, dass der Stellplatz mit der Nummer 254 nicht an Sie vermietet werden kann. Insofern bitten wir Sie, Ihr Mobilheim/Mobilchalet bis spätestens Ende 2006 abzutransportieren. Der Verkäufer wurde zu gegebener Zeit informiert, dass ein eventueller Käufer sich vor und nicht nach dem Kauf bei uns einschreiben müsse. Es ist nicht selbstverständlich, dass der Stellplatz diesem zur Verfügung gestellt wird. (...) »

#### Quant au dol

Les parties SSS-BBB concluent, à la page 8 de l'acte d'appel, à l'annulation du contrat de vente pour dol, sinon pour erreur.

Elles restent cependant en défaut de présenter des éléments justificatifs à l'appui de la demande pour autant que basée sur le dol, leurs conclusions portant sur l'erreur et une réticence dolosive étant uniquement invoquée dans le cadre de leurs développements relatifs à l'erreur.

L'appel est dès lors à rejeter de ce chef sans devoir être autrement examiné.

#### Quant à l'erreur

Les appelants font valoir que dans l'annonce, les vendeurs ont mis clairement en avant les qualités particulières de l'emplacement, qu'il s'agissait d'une qualité substantielle pour les deux parties, que les vendeurs

n'ont pas respecté la procédure imposée par le gérant du camping exigeant la présentation d'un éventuel futur acquéreur à l'exploitant du camping.

Les appelants font plaider ensuite que les parties GGG-TTT les ont encore induits en erreur sur l'âge du chalet et ses accessoires, que le caractère plus ou moins neuf du bien constituait une qualité substantielle de la chose pour les deux parties ; que d'autre part, les vendeurs ont fait état d'éléments qui n'appartiennent pas au chalet, tels que le jardin et les deux emplacements.

Ils reprochent aux parties GGG-TTT de ne pas avoir respecté l'obligation d'information honnête ni l'obligation de loyauté lors des pourparlers leur ayant incombé eu égard à l'obligation de bonne foi qui constitue un principe général devant s'appliquer également à la phase pré-contractuelle.

Ils auraient été victimes d'une erreur sur la substance même de la chose vendue car ils auraient été laissés dans la conviction que le droit acquis contenait une utilisation de l'emplacement 254, sans charges additionnelles, alors qu'en achetant ils n'ont obtenu aucun droit acquis sur l'emplacement, que les éléments externes mis en avant dans l'annonce (situation tranquille, jardin, emplacements de stationnement) ne sont pas inclus, que le garage n'est pas du tout neuf, que le règlement interne du camping impose un contact avec le gérant avant toute vente d'un chalet.

Leur erreur aurait été parfaitement excusable : il aurait été légitime de croire en la véracité de l'annonce dans le « Konsument », édité sous l'enseigne de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs, sans se demander si le jardin et les emplacements énoncés appartiennent au chalet ou non, l'importance du prix demandé n'aurait pas pu les faire douter de la réalité de la qualité promise et le contrat ne contiendrait aucune réserve quant à la jouissance de l'emplacement 254 du camping Fuussekaul ; tout en ayant connaissance des règles internes du camping, les parties GGG-TTT n'auraient pas respecté la procédure de vente, car le contrat a été signé à une date à laquelle le gérant du camping, Henri BRACK, était absent, alors que l'entrevue avec celui-ci aurait normalement dû se faire avant la signature du contrat ; les informations obtenues par Henri BRACK et qui révèlent l'exactitude sur le chalet et ses accessoires seraient intervenues trop tard pour influencer le choix des appelants.

L'annonce ou document publicitaire émis par les parties GGG-TTT aurait présenté les caractères d'une offre engageant l'annonceur et devrait être pris en considération comme constituant un document contractuel ; en ordre subsidiaire, si le document publicitaire ne revêt pas la forme d'une sollicitation, il aurait quand-même participé à la formation du contrat et devrait donc entrer dans le champ contractuel.

Les intimés répondent que les époux SSS-BBB ont refusé de payer le loyer de l'emplacement du camping ainsi que la caution réclamée par l'exploitant du camping, qu'en achetant un chalet mobile, il faut se renseigner

sur les conditions du règlement du camping, qu'il est spécifié dans le contrat de vente qu'il n'est valable que lorsque Henri BRACK aura fait connaissance du nouvel acheteur.

Ils contestent avoir fait plaider que le chalet vendu était neuf.

L'annonce ne préciserait nullement qu'un nouveau garage, deux emplacements et un jardin appartiennent au chalet.

Les intimés contestent que les époux SSS-BBB n'aient pas été correctement informés sur les caractéristiques et droits attachés au chalet et qu'il y ait eu des manquements imputables aux vendeurs, et qu'il y ait eu erreur excusable.

L'annonce publiée dans le « Konsument » aurait été une invitation à entrer en pourparlers ; elle ne constituerait pas un acte juridique créant des obligations à charge des vendeurs.

La Cour constate que la conclusion de la vente a été précédée de la publication d'une annonce. L'objet mis en vente y est décrit dans les termes précisés ci-dessus, un prix est indiqué avec l'ajout qu'il est à discuter.

Les parties SSS-BBB ont ensuite pris inspection de l'objet mis en vente lors d'une visite des lieux.

Si, à la lecture de l'annonce, les époux SSS-BBB avaient pu penser que l'objet offert en vente était un chalet avec le terrain sur lequel il se trouvait, ils se sont, au plus tard sur place, rendus compte de ce que l'objet mis en vente était un chalet mobile.

Le contrat de vente signé par les parties le 17 juillet 2006 renseigne que : « L'objet de la vente constitue un chalet mobile, de la marque DUNTEP, type Harmony 1070, situé au Camping Fuussekaul sur l'emplacement 254 à Heiderscheid. »

L'objet de la vente est constitué par le chalet tel que précisé dans le contrat du 17 juillet 2006, et son identification a été faite moyennant référence à son emplacement exact au camping Fuussekaul à Heiderscheid.

Les appelants ne prétendent pas que le contrat aurait porté sur le droit de propriété de l'emplacement n° 254.

Il se dégage de leurs conclusions qu'ils font valoir qu'ils pensaient avoir acquis, avec le chalet, un droit de jouissance pur et simple, et non limité dans le temps, de l'emplacement n° 254.

Aucune référence n'est faite dans le contrat quant à des droits relatifs à l'emplacement sur lequel se trouve le chalet, au jardin ou à deux emplacements de stationnement.

Un droit de jouissance gratuit de l'emplacement sur lequel se trouvent le chalet, le jardin et les deux emplacements de stationnement n'est pas mentionné dans le contrat de vente signé par les parties.

Les appelants savaient que le chalet se trouvait sur un camping, et ils n'affirment pas avoir pensé que les vendeurs du chalet étaient propriétaires du terrain de camping et qu'ils auraient donc pu leur accorder un droit de jouissance gratuit de l'ensemble du terrain.

Ils admettent donc nécessairement qu'ils savaient que le terrain sur lequel se trouvait le chalet appartenait à un tiers et, par conséquent, que les modalités d'utilisation de ce terrain étaient à vérifier auprès de la personne compétente pour en convenir avec le nouveau propriétaire du chalet.

Il leur appartenait de se renseigner sur les conditions dans lesquelles une location de l'emplacement pouvait être convenue avec l'exploitant du camping.

L'insertion dans le contrat de vente de la clause « Ce contrat est valable dès que Mr. BRACK Henri a fait connaissance du nouveau acheteur » démontre en plus que les acquéreurs avaient été informés de ce qu'ils devaient prendre contact avec l'exploitant du camping, les appelants ne contestant pas qu'ils savaient qu'Henri BRACK était l'exploitant du camping.

Dès lors et comme, ainsi qu'il a été dit ci-avant, une erreur quant à l'acquisition d'un droit de propriété sur l'emplacement n° 254 n'est pas invoquée, les parties SSS-BBB non seulement devaient être conscientes que l'usage de l'emplacement sur lequel se trouvait le chalet avec le jardin et les emplacements de stationnement devait être réglé avec l'exploitant du camping, mais elles y avaient en plus été rendues attentives par le contrat de vente.

Une erreur sur une qualité substantielle de l'objet acheté, telle qu'invoquée en premier lieu, ne saurait donc être retenue.

Concernant la seconde erreur invoquée, relative à l'âge du chalet, il y a lieu de constater que si dans les conclusions de première instance les parties GGG et TTT ont écrit que « le bien n'a pas 30 ans d'âge, mais est un nouveau chalet », cette déclaration est postérieure à la vente. Dans l'annonce il n'est pas question d'un chalet neuf, mais seulement d'une salle de bains avec un carrelage et des appareils sanitaires neufs. Dans le contrat de vente il n'est pas fait mention d'un chalet neuf.

L'erreur invoquée à cet égard n'est donc pas non plus établie.

Quant au garage, il est exact que l'annonce mentionne un garage neuf, « neu gebaute Garage », alors que suivant attestation testimoniale de l'exploitant du camping Henri BRACK du 18 mars 2008, le garage fut, tout comme le chalet, construit au courant des années 1982 à 1984.

Les intimés n'invoquent pas l'exécution de travaux de rénovation, ni l'existence d'une construction nouvelle.

S'il est ainsi établi que le garage ne saurait être qualifié de neuf, les acquéreurs devaient, eu égard au fait que le garage était construit il y a presque 30 ans, s'en rendre compte lors de la visite des lieux à laquelle ils ont procédé avant de signer le contrat et laquelle a, suivant les explications fournies par les appelants, et non contestées, duré deux heures.

Ils restent pour le surplus en défaut d'établir qu'il s'agit d'un élément déterminant du contrat.

Une erreur de ce chef n'est donc pas non plus à retenir.

Il s'ensuit que, sans devoir examiner les autres développements des parties, l'appel principal est à rejeter comme non fondé.

## II. Quant à l'appel incident

Les intimés demandent, en cas de nullité du contrat, de condamner les époux SSS-BBB à la remise en état du chalet ou à un dédommagement de 15.000 € pour avoir laissé le chalet se délabrer.

Eu égard à la décision à intervenir quant à l'appel principal, l'examen de cette demande s'avère superfétatoire.

L'appel incident porte encore sur la décision de première instance relative aux frais de location de l'emplacement n° 254 qui sont réclamés par l'exploitant du camping Henri BRACK aux intimés pour les années 2007, 2008 et 2009.

Il y a lieu de constater que le jugement de première instance ne s'est prononcé que sur les loyers des années 2007 et 2008 ; il a déclaré la demande reconventionnelle non fondée aux motifs qu'elle n'était pas chiffrée et qu'il n'y avait pas de preuve du paiement des factures.

Tout comme en première instance, les parties GGG-TTT présentent une demande non chiffrée et ne produisent pas de preuve du paiement desdites factures.

Lors des débats à l'audience, les intimés ont déclaré que l'exploitant du camping Henri BRACK a intenté contre eux une action en justice en paiement des loyers pour les années 2007 à 2010, mais qu'actuellement il n'y a pas encore eu de paiement de leur part.

Par adoption des motifs du tribunal, le jugement entrepris est à confirmer sur ce chef.

L'appel incident est par conséquent également à rejeter comme non fondé.

### III. Quant à la demande relative aux loyers des années 2009 et 2010

Pour les mêmes motifs que ceux retenus à l'appui du rejet de l'appel incident, la demande des parties GGG et TTT en paiement des loyers pour les années 2009 et 2010 est à son tour à rejeter comme non fondée.

### IV. Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Les appelants et les intimés concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de respectivement 2.500 € et 3.000 €.

Eu égard à la décision à intervenir, la demande des appelants est à rejeter, une partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme les intimés ont dû faire assurer la défense de leurs droits, il paraît inéquitable de laisser à leur charge exclusive l'intégralité des sommes par eux exposées à ces fins ; leur demande est à adjuger à concurrence de 1.200 €, soit 300 € à payer par chacune des parties appelantes à chacune des parties intimées.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit la demande des intimés en paiement des loyers pour les années 2009 et 2010 non fondée,

en déboute,

dit la demande présentée par les parties RRRSSS et LLLBBB sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

en déboute,

dit la demande présentée par les parties MMMGGG et SSSTTT sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile partiellement fondée,

partant condamne chacune des parties GGG et TTT à payer à chacune des parties SSS et BBB une indemnité de procédure de 300 €,

condamne les parties appelantes aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, premier conseiller, en présence de la greffière Antoinette PASCUCCI.