

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-cinq avril deux mille treize

Numéro 37783 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Elisabeth WEYRICH, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 18 mai 2011,

comparant par Maître Franck GREFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

A.), traductrice, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

La société à responsabilité limitée SOC.1.), ci-après SOC.1.), a conclu le 23 juillet 2008 un compromis de vente avec A.), par l'intermédiaire de l'Agence immobilière SOC.2.), portant sur un appartement avec cuisine équipée, cave et garage, sis à (...).

Le prix de vente convenu de 290.000 euros était payable à la signature de l'acte notarié prévue pour fin septembre 2008 par-devant Maître Paul DECKER, notaire à Luxembourg.

Il y était stipulé encore que SOC.1.) déclare vendre à A.) l'appartement « *franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques* ».

Le compromis de vente a été enregistré à Luxembourg le 4 août 2008.

La signature de l'acte notarié ne s'étant pas réalisée jusqu'à la fin du mois de septembre, A.) a, par courrier recommandé du 2 octobre 2008, mis SOC.1.) « *en demeure de passer l'acte endéans les huit jours, et de vendre l'objet immobilier en question bien entendu libre de toute hypothèque* ».

Aucune suite n'y fut réservée.

Une sommation de passer acte fut signifiée par SOC.1.) le 27 novembre 2008 à A.).

Devant le refus de A.) de passer acte notarié, SOC.1.) lui fit donner assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg par acte d'huissier du 15 juillet 2009, pour principalement dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié, subsidiairement voir condamner A.) à signer l'acte de vente sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000 euros par jour de retard et plus subsidiairement à payer à SOC.1.) au titre de clause pénale le montant de 29.000 euros.

Par jugement rendu le 7 décembre 2010, le tribunal a dit justifiée la demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente conclu le 23 juillet 2008 pour cause de vice de consentement dans le chef de A.), provoqué par le dol commis par SOC.1.), opposée par A.) à la demande de SOC.1.).

Par voie de conséquence, le tribunal a dit la demande de SOC.1.) non fondée.

A.) fut déboutée de sa demande en obtention de dommages-intérêts.

De ce jugement, non signifié, SOC.1.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 18 mai 2011.

A.) en a régulièrement relevé appel incident aux termes de ses conclusions du 5 janvier 2012.

Quant à l'appel principal de SOC.1.)

L'appelante conclut principalement à l'annulation, sinon à la réformation du jugement de première instance pour insuffisance de motifs, subsidiairement à sa réformation en ce que les juges de première instance ont retenu que SOC.1.) a intentionnellement trompé A.) sur la nature du droit vendu, en lui cachant sciemment, au moment de la signature du compromis, que l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente était grevé d'hypothèques dépassant la valeur du bien immobilier, alors que l'absence d'hypothèques inscrites sur l'appartement en question était déterminante pour le consentement de la partie acquéreuse.

A.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé l'annulation du compromis de vente. Elle réitère en ordre subsidiaire sa demande en résolution du compromis de vente pour faute grave dans le chef de la venderesse.

Concernant le moyen tiré de l'insuffisance de motifs, SOC.1.) reproche aux juges de première instance de ne pas avoir suffisamment motivé leur décision, par le fait de ne pas avoir caractérisé les éléments constitutifs d'un vice du consentement.

Les juges de première instance ont motivé leur décision de retenir le dol dans le chef de SOC.1.) « *par le fait d'avoir gardé le silence sur la véritable nature des droits de l'acquéreur et en sachant que l'existence des hypothèques affectant l'immeuble vendu amoindrit gravement la valeur de cet immeuble, le vendeur a délibérément retenu une information déterminante ayant provoqué une erreur dans le chef de A.). Il se dégage en effet clairement de ce qui précède que l'acquisition de la propriété et des droits qui en découlent, et ce libre de toutes dettes, a été un élément déterminant dans le choix de A.) d'acquérir l'appartement dont s'agit avec ses annexes* ».

Le tribunal a ainsi décrit à suffisance les éléments ayant motivé sa décision de retenir le dol dans le chef du vendeur.

La demande en annulation, sinon en réformation du jugement pour prétendue insuffisance de motifs est partant à déclarer non fondée.

Il est constant en cause qu'au moment de la signature du compromis de vente, l'immeuble était affecté d'hypothèques au profit de l'Administration des Contributions Directes, de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et de la banque B.1.).

L'Administration des Contributions Directes informe le notaire par courrier du 30 octobre 2008 qu'il n'y a pas de retenue à faire à charge de SOC.1.), son hypothèque n'étant pas en rang utile vis-à-vis de celle de B.1.).

En date du 27 octobre 2008, la direction de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines informe le notaire qu'elle est d'accord à ne pas faire valoir ses droits d'hypothèque sur l'immeuble vendu.

Dans un courrier du 16 octobre 2008, la banque B.1.) écrit qu'elle donne mainlevée partielle de son hypothèque. Suivant tableau explicatif inclus, après l'affectation du solde du produit de vente, le solde débiteur du compte bancaire de SOC.1.) s'élèverait à 72.783,24 euros.

SOC.1.) fait valoir à l'appui de son appel que la clause litigieuse, suivant laquelle le vendeur déclare vendre l'appartement « *franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques* » serait à interpréter en ce sens que l'appartement serait, au jour de l'acte notarié, franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges quelconques, que ce serait en effet au notaire chargé de la vente de procéder à la recherche des droits hypothécaires grevant le bien objet de la vente, d'en informer les parties à l'acte de vente et de s'assurer ensuite que l'immeuble sera effectivement vendu franc et libre de toutes dettes, hypothèques ou autres charges ; que la seule existence d'hypothèques au jour de la conclusion du compromis ne saurait dès lors affecter la validité dudit compromis.

L'existence éventuelle d'hypothèques au jour du compromis ne saurait dès lors être considérée comme un élément déterminant du consentement de la partie acquéreuse, ce d'autant plus que les créanciers inscrits auraient été d'accord à donner mainlevée des hypothèques.

Une intention délibérée de cacher à A.) l'existence des hypothèques ne serait pas établie au regard des explications fournies.

A.) réplique que SOC.1.) avait retenu délibérément une information déterminante pour elle, ayant provoqué une erreur dans son chef au moment de la signature du compromis de vente, peu importe qu'une mainlevée des hypothèques fût envisageable jusqu'à la signature de l'acte notarié.

En signant le compromis de vente, les deux parties se sont engagées contractuellement.

A.) devait partant disposer à ce moment précis de tous les renseignements utiles la guidant dans sa décision d'acquérir l'appartement.

La rédaction de la clause litigieuse était claire, ne donnant lieu à aucune interprétation ou « sous-entendu », de sorte que A.) pouvait légitimement se fier à ce que l'immeuble fut libre d'hypothèques au moment de la signature du compromis de vente.

Elle déclare qu'elle n'aurait pas signé le compromis de vente si elle avait su que l'appartement était grevé d'hypothèques.

L'affirmation que l'appartement était libre d'hypothèques constituait nécessairement un renseignement déterminant la partie acquéreuse dans son choix.

En effet, le mécanisme de l'hypothèque aurait pu conduire à la vente forcée du bien immobilier acquis par A.), en raison du droit de suite du créancier hypothécaire sur l'immeuble vendu ; en outre, les démarches en vue d'une clarification de la situation hypothécaire ont entraîné un retard non acceptable et d'ailleurs non accepté par A.), laquelle invoque précisément à l'appui de sa demande subsidiaire en résolution du contrat, le dépassement flagrant du délai fixé pour la signature de l'acte notarié.

La déclaration de SOC.1.) que l'immeuble était libre d'hypothèques était contraire à la réalité.

SOC.1.) a non seulement gardé le silence quant à l'existence d'hypothèques, mais elle a expressément affirmé que l'immeuble était libre d'hypothèques, alors que tel n'était pas le cas.

Ce mensonge portant sur un élément déterminant du contrat est, ainsi que l'a retenu le tribunal, constitutif de dol dans le chef du vendeur et a vicié le consentement de A.) à signer le compromis de vente.

L'intention dolosive se trouve encore renforcée par la sommation d'huissier de passer acte du 27 novembre 2008, dans laquelle SOC.1.) affirme que les Administrations ont renoncé à leurs garanties, « *de façon que l'immeuble sera vendu libre de toute hypothèque, privilège ou droit de résolution* », sans souffler mot de l'hypothèque de la banque B.1.).

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a annulé le compromis de vente du 23 juillet 2008.

Il y a dès lors lieu de déclarer l'appel de SOC.1.) non fondé.

Quant à l'appel incident de A.)

Le tribunal a débouté A.) de sa demande reconventionnelle en obtention de dommages-intérêts de l'ordre de 29.000 euros.

Il a jugé que suite à l'annulation du compromis de vente, la clause pénale y figurant a nécessairement suivi le sort du contrat. Il a constaté en outre que A.) n'a invoqué aucune autre base légale à l'appui de sa demande reconventionnelle et il a retenu que la demande serait dans tous les cas non fondée, en l'absence de toute pièce justificative d'un quelconque dommage tant moral que matériel.

A.) fait valoir à l'appui de son appel incident que ce serait à tort que les juges de première instance ne lui ont pas attribué la somme de 29.000 euros réclamés reconventionnellement à titre de dommages-intérêts.

Elle aurait subi un dommage tant matériel que moral, étant donné la perte d'opportunité d'acheter l'appartement en question et l'acharnement dont auraient fait preuve tant l'agence immobilière SOC.2.) que SOC.1.) pour qu'elle signe l'acte de vente.

A.) demande principalement à la Cour de réformer le jugement entrepris et de prononcer, dans l'hypothèse d'une confirmation du jugement de première instance ayant annulé le compromis de vente, la condamnation de SOC.1.) à lui payer la somme de 29.000 euros avec les intérêts légaux à compter de l'assignation du 15 juillet 2009 jusqu'à solde, sur base des articles 1382 et suivants du code civil.

Elle conclut subsidiairement à la condamnation de SOC.1.) à lui payer le montant de 29.000 euros par application de la clause pénale figurant au compromis de vente, dans l'hypothèse où la Cour ne retiendrait pas l'existence d'un vice du consentement, mais constaterait sinon prononcerait la résolution du compromis de vente pour faute grave dans le chef de SOC.1.).

SOC.1.) soulève l'irrecevabilité de la demande basée sur les articles 1382 et suivants du code civil pour être nouvelle en instance d'appel.

A.) réplique qu'elle aurait demandé en première instance l'annulation du compromis de vente et la condamnation de SOC.1.) à lui payer le montant de 29.000 euros avec les intérêts légaux ; qu'actuellement elle ne ferait que préciser sa base légale, en indiquant les articles 1382 et 1383 du code civil.

Dans ses conclusions notifiées en première instance le 18 janvier 2010, A.) demande, au dispositif, principalement l'annulation du compromis de vente pour dol et la condamnation de SOC.1.) à lui payer des dommages-

intérêts de 29.000 euros avec les intérêts légaux, et elle conclut subsidiairement à la résolution du compromis de vente et à la condamnation de SOC.1.) au paiement de la clause pénale d'un montant de 29.000 euros.

Il résulte de ce libellé que A.) a distingué entre, d'une part les dommages-intérêts résultant pour elle de l'annulation du contrat et, d'autre part, la clause pénale stipulée pour le cas de résiliation du contrat par l'une des parties.

N'ayant précisé en instance d'appel que le texte légal sur lequel elle a basé sa demande reconventionnelle présentée en ordre principal, A.) n'a pas formulé de demande nouvelle en instance d'appel.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages-intérêts présentée sur base des articles 1382 et suivants du code civil est par conséquent à rejeter.

Concernant la réalité d'un préjudice résultant pour A.) de l'annulation du compromis de vente, elle ne fournit pas plus qu'en première instance des éléments d'un dommage matériel et moral de nature à justifier une indemnisation.

Dans la mesure où la Cour confirme la décision de première instance en ce que les juges ont annulé le compromis de vente, il n'y a pas lieu d'examiner la demande subsidiaire de A.) tendant à la résolution du compromis de vente et à la condamnation de SOC.1.) au paiement de la clause pénale stipulée au compromis de vente.

L'appel incident de A.) n'est par conséquent pas fondé et le jugement de première instance est à confirmer.

Quant aux indemnités de procédure

SOC.1.) conclut à la condamnation de A.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chacune des deux instances. Elle demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure prononcée en première instance au profit A.).

A.) demande la condamnation de SOC.1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros et conclut au rejet des demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile dirigées à son encontre par SOC.1.).

SOC.1.) conclut à son tour au rejet de cette demande.

Au vu de la décision à intervenir sur l'appel principal de SOC.1.), il serait inéquitable de laisser à charge de A.) l'intégralité des sommes qu'elle a dû dépenser pour assurer sa défense, non comprises dans les frais et dépens.

La demande de A.) est fondée et le montant de l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel est fixé à 1.500 euros.

SOC.1.), qui sera condamnée à supporter l'intégralité des frais et dépens en instance d'appel, est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné SOC.1.) au paiement d'une indemnité de procédure au profit de A.) et en ce qu'il a débouté SOC.1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel principal de la société à responsabilité limitée SOC.1.) non fondé,

dit l'appel incident de A.) non fondé,

partant confirme le jugement du 7 décembre 2010,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer à A.) une indemnité de procédure de 1.500 euros en instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOC.1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel.

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) 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, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.