Arrêt N° 51/18 - IX - CIV

Audience publique du dix-neuf avril deux mille dix-huit

Numéro 39764 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier,

Entre :

- 1) **A)**, et son épouse,
- 2) **B)**, les deux demeurant à (...),
- 3) **C)**, ouvrier, demeurant à (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 27 mars 2013,

comparant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) **D)**, et son épouse
- 2) **E)**, les deux demeurant à (...),

intimés aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Tom KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'arrêt rendu le 21 janvier 2016 et le résultat de la comparution personnelle des parties du 17 février 2016.

Les appelants font valoir que les intimés ont reconnu, lors de la comparution personnelle des parties, ne pas avoir visité le lot faisant l'objet du présent litige, avant la conclusion de l'acte de vente et ne pas avoir eu l'intention de l'acheter.

A cet égard, les appelants se réfèrent avec insistance à une déclaration déterminée des intimés, actée comme suit dans l'extrait du plumeitif d'audience : « *Nous n'avons pas compté avec l'annexe lorsque nous avons acheté l'appartement.* »

Les appelants soutiennent, d'autre part, que le lot litigieux, désigné par les parties comme lot 007, situé au premier étage, constitue la chambre et la salle de bains de leur appartement, situé au rez-de-chaussée, à partir duquel ce lot est accessible, moyennant un escalier intérieur, tandis que les intimés n'ont aucun accès au lot dont il s'agit, que ce soit de l'intérieur ou de l'extérieur.

La preuve d'une erreur matérielle dans les actes de vente ne ferait partant pas le moindre doute de sorte qu'il y aurait lieu d'ordonner la rectification plus amplement spécifiée dans l'acte d'appel.

Les intimés, de leur côté, soutiennent que l'existence d'une erreur matérielle laisse d'être prouvée et qu'il y a partant lieu à confirmation du jugement entrepris.

Ils affirment avoir été trompés par le vendeur qui leur aurait fait croire qu'il ferait aménager un emplacement de parking à leur profit à l'arrière de l'immeuble en question, ce qu'il serait cependant resté en défaut de faire.

Appréciation de la Cour

C'est à juste titre que les juges du premier degré ont retenu que si l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux des faits que l'officier public a constatés lui-même ou des actes qu'il a accomplis lui-même, il en va différemment des autres faits et actes telles que les déclarations des parties concernant la détermination des biens vendus ou des mentions de l'acte qui procèdent d'une erreur matérielle, comme une erreur de plume (*lapsus calami*).

Aussi est-il admis qu'en cas d'erreur matérielle, une partie peut en faire reconnaître l'existence dans un acte authentique et obtenir sa rectification sans recourir à la procédure d'inscription de faux.

Dans une telle hypothèse, la preuve de l'erreur matérielle est régie par le droit commun.

Dans son rapport daté du 6 mars 2013 (cf. pièce n° 6 de la farde I des appelants), l'expert Charles-Dominique DUSSIDOUR constate ce qui suit : *"Nous avons pu voir que l'objet du litige, le lot n°007 UB 01 dénommé "DEPOT" à l'acte, est bien situé au-dessus de l'appartement du rez-de-chaussée (transformé en salle de bains par l'ancien propriétaire) appartenant aux époux M. A) et Mme B). En continuité, nous trouvons la partie supérieure du garage (transformée en chambre par l'ancien propriétaire).*

I. Ce lot (DEPOT) est totalement dissocié de l'appartement du premier étage.

Il n'y a pas d'ouvertures extérieures, anciennes ou récentes pouvant donner accès à cette pièce (DEPOT) de l'appartement du premier étage.

L'accès à cette pièce (DEPOT) n'est possible qu'à partir de l'appartement du rez-de-chaussée, habitation de M. A) et Mme B)."

Nous constatons qu'il n'y a aucun accès au lot 007 "DEPOT" que ce soit des parties communes ou de l'appartement du premier étage, lot 008.

En conclusion de son rapport, l'expert note ce qui suit : *"Le seul accès au lot 007, comme indiqué au plan est un escalier interne (annexes 4 et 5).*

Compte tenu de ce qui précède, le lot 007 UB 01 ne peut être dissocié de l'appartement du rez-de-chaussée lots 006, 005 et B.

Il s'agit certainement d'une erreur du code d'attribution des lots de la part de l'Etude notariale."

Dans un courrier daté du 11 février 2010 (cf. pièce n° 2 de la farde I des intimés), le notaire instrumentaire, Me Frank MOLITOR, reconnaît qu'une erreur a été commise, tout en rejetant toute responsabilité à cet égard, et affirme que *"le lot en cause est effectivement utilisé par la partie qui devrait en être le propriétaire"*. En conséquence, il propose de *"régulariser"* la situation par la passation d'un acte notarié rectificatif.

Enfin, dans le cadre de la comparution personnelle des parties, les époux A)-B) ont déclaré ce qui suit : *« Avant d'acheter ... nous n'avons pas visité le lot figurant dans le litige sous la dénomination « dépôt, lot 007 ». Il n'y a pas d'accès de l'appartement du premier étage à cette pièce 007 ... Nous n'avons pas compté avec l'annexe (i.e. le lot 007) lorsque nous avons acheté l'appartement. »*

Les intimés précisent en outre ce qui suit : « *Nous ne voulons pas d'argent, nous voulons ce qui est à nous. Si ce n'est pas à nous, nous ne voulons rien.* »

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que les intimés n'ont pas convenu avec C) de l'achat du lot 007 et que les actes de vente notariés du 16 mai 2008 sont entachés d'une erreur matérielle en ce que le lot 007 a été attribué aux intimés et non aux appelants.

C'est en vain que les intimés font valoir que C) n'aurait pas tenu sa promesse de mettre à leur disposition un emplacement de parking.

Outre que cette affirmation laisse d'être établie face aux contestations de C), celle-ci ne saurait avoir la moindre incidence sur la solution du présent litige puisqu'elle est étrangère au point de savoir si le lot 007 a été attribué par erreur aux intimés.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en rectification par réformation du jugement entrepris.

Les offres de preuve par témoins présentées par les appelants s'avèrent partant inutiles.

Comme le lot faisant l'objet du présent litige fait partie de la propriété des appelants, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des intimés tendant au rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Comme il est établi que l'appelant C), d'une part, et les intimés, d'autre part, n'ont pas convenu de la vente dudit lot aux intimés, il convient pareillement de débouter ces derniers de leur demande en indemnisation formée contre C), du chef de la diminution de la surface (contenance) vendue.

Les appelants demandent à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros prononcée à leur encontre en première instance et concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Les intimés concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Comme les intimés succombent dans leurs prétentions, il convient de décharger les appelants de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros prononcée à leur encontre en première instance, par réformation du jugement entrepris, et de débouter les intimés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, il convient d'allouer aux appelants une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance, par réformation du jugement déféré, et de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

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,

statuant en continuation de l'arrêt rendu le 21 janvier 2016,

dit l'appel fondé,

réformant,

dit la demande principale fondée,

partant, dit que les actes de vente numéros 13 377 et 13 379 du 16 mai 2008, conclus par-devant Maître Frank MOLITOR, notaire de résidence à Dudelange, sont entachés d'une erreur matérielle en ce qui concerne la désignation de l'objet de la vente,

dit que le dépôt constituant le lot numéro 007 UB 01, au premier étage, avec une surface de vingt et un virgule soixante-deux mètres carrés (21,62 m²) désigné comme objet de la vente dans l'acte de vente notarié numéro 13 379 du 16 mai 2008 fait partie de l'objet de la vente renseignée par l'acte notarié de vente numéro 13 377 du 16 mai 2008,

ordonne la rectification de l'acte notarié de vente numéro 13 379 du 16 mai 2008 conclu par-devant Me Frank MOLITOR, notaire de résidence à Dudelange comme suit :

« *OBJET DE VENTE :*

Un appartement dans un immeuble à (...) et inscrit au cadastre comme suit:

Commune de Schifflange, section A de Schifflange.

-Numéro 2485/11697, lieu-dit "(...)", place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2 ares 75 centiares

a) En propriété privative et exclusive:

- Cave constituant le lot numéro 003 U A 81, au sous-sol, avec une surface de douze virgule dix-sept mètres carrés (12,17 m²)

- *Appartement constituant le lot numéro 008 U A 01, au premier étage, avec une surface de soixante trois virgule trente huit mètres carrés (63,38 m²).*

b) En copropriété et indivision forcée :

deux cent six virgule trente quatre millièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain (21.31 et 185,03 = 206,34/1000 millièmes).»

ordonne la rectification de l'acte notarié de vente numéro 13 377 du 16 mai 2008 conclu par-devant Me Frank MOLITOR, notaire de résidence à Dudelange comme suit :

« **OBJET DE VENTE :**

a) En propriété privative et exclusive :

- *Cave constituant le lot numéro 004 U A 81, au sous-sol, avec une surface de onze virgule cinquante-six mètres carrés (11,56 m²)*

- *Dépôt constituant le lot numéro 007 U B 01, au premier étage, avec une surface de vingt et un virgule soixante-deux mètres carrés (21,62 m²)*

- *Garage Intérieur constituant le lot numéro 005 U C 00, au rez-de-chaussée, avec une surface de dix-neuf virgule quarante-six mètres carrés (19,46 m²)*

- *Appartement constituant le lot numéro 006 U A 00, au rez-de-chaussée, avec une surface de quatre-vingt-trois virgule quatre-vingt mètres carrés (83,80 m²).*

b) en copropriété et indivision forcée :

-trois cent trente-six virgule quatre-vingt millièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain. (20,24 et 34,08 et 244,62 et 37,86 = 336,80/1000ièmes) »

déboute D) et E) de leurs demandes reconventionnelles,

déboute D) et E) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne D) et E) à payer à A) et B) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne D) et E) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Me Sandra GIACOMETTI, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.