

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-huit juin deux mille sept.

Numéro 31373 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Natascha RAFFAELLI, greffière assumée.

Entre:

- 1) **A.)**, instituteur, demeurant à L-(...),
- 2) **B.)**, épouse **A.)**, employée privée, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER demeurant à Esch/Alzette en date du 3 mai 2006,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

- 1) **C.)**, employé privé, demeurant à L-(...),
- 2) **D.)**, épouse **C.)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit MEYER,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 21 octobre 2004, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **C.)** et **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner au paiement de la somme de 65.904,92 € à titre de dommages-intérêts en raison de la différence de la contenance réelle de leur appartement, telle qu'indiquée dans les plans de l'Administration du cadastre, par rapport à la superficie indiquée dans le compromis de vente.

Par jugement rendu le 7 février 2006, les demandeurs ont été déboutés de leur demande.

De ce jugement les époux **A.)-B.)** ont relevé appel par exploit d'huissier du 3 mai 2006.

Il résulte des pièces du dossier que les époux **A.)-B.)** ont signé, le 4 juin 2004, avec les époux **C.)-D.)** un compromis de vente portant sur un appartement dans une Résidence (...), sise à (...) pour le prix de 245.000 €.

L'acte de vente a été signé par devant le notaire Christine DOERNER le 12 août 2004.

A l'appui de leur demande, les époux **A.)-B.)** exposent que le compromis de vente indique une surface habitable de 110 m², tandis que les plans du cadastre ne renseignent qu'une superficie de 80,41 m², y non compris le balcon. Etant donné que la différence de contenance représente plus de 1/20^e du prix de vente, ils seraient en droit de solliciter une réduction du prix. La demande est basée sur les articles 1616 et 1619 du code civil.

Les premiers juges ont rejeté la demande en se basant sur une clause de non-garantie de la contenance stipulée dans l'acte notarié et dont la teneur est la suivante : « La partie acquéreuse prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune réduction du prix de vente pour vices ou dégradations quelconques, même cachés, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou dans la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la partie acquéreuse, sans répétition de part ni d'autre. »

Les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir examiné les conditions d'application des articles 1616 et suivants du code civil et d'avoir mal apprécié la validité et les effets de la clause de non garantie figurant dans l'acte notarié.

D'après les appelants, la clause de non garantie n'a pas été voulue par eux, de sorte qu'elle ne revêt pas la commune intention des parties.

Ils soutiennent que la clause est douteuse et équivoque et ne figurait pas dans le compromis de vente, de sorte que les premiers juges auraient dû écarter son application.

Ils font encore valoir que les vendeurs n'étaient pas de bonne foi et ont commis une faute lourde en indiquant dans le compromis une contenance de 30 % supérieure à la contenance réelle.

Les intimés concluent à la confirmation à la décision entreprise. D'après eux, le compromis n'indiquait qu'une surface « d'environ 110 m² habitable » et les appelants auraient procédé à des mesurages avant la signature de l'acte notarié. Ils contestent toute faute lourde dans leur chef.

Une clause de non garantie, dans les rapports entre un vendeur occasionnel et acquéreur, est en principe valable. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal. (Cour 25 octobre 2000 Pas 31, 470) Il faut cependant que la clause de non garantie ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause. (Cour d'appel 19/06/2001, n°24991 du rôle).

En cas de différence entre la contenance mentionnée dans l'acte sous seing privé et celle indiquée dans l'acte authentique, l'acheteur, qui a signé l'acte

authentique en connaissance de cause, ne peut se plaindre du défaut de contenance. (Jurisclasseur civil art. 1603-n°35).

Il en résulte que, contrairement aux affirmations des appelants la clause de non garantie n'a pas besoin de figurer au compromis de vente, pour pouvoir être insérée dans l'acte authentique.

En l'espèce, la clause de non garantie contenue dans l'acte notarié est claire et précise et ne donne pas lieu à interprétation. Il résulte, par ailleurs, du même acte authentique que le notaire a donné lecture de l'acte et a fourni les explications nécessaires.

Il s'en suit que la clause litigieuse reflète la véritable intention des parties et a pour effet de dispenser les vendeurs de l'obligation de garantie quant à la contenance.

Les appelants soutiennent encore que la clause de non garantie ne peut s'appliquer que s'il y a une différence négligeable de contenance de l'immeuble vendu, ce qui, d'après eux, n'est pas le cas en l'espèce. Ils affirment que la différence est de 30 m², ce qui est contredit par l'extrait cadastral qui renseigne une surface utile de 100,36 m² balcon compris. Ce moyen doit partant être rejeté.

C'est à tort que les appelants entendent qualifier les intimés de « vendeurs professionnels », le seul fait de vendre son bien en ayant recours à un agent immobilier ne pouvant conférer la qualité de « professionnel » aux particuliers.

Les appelants soutiennent encore que les vendeurs étaient de mauvaise foi et qu'ils ont commis une faute lourde, susceptible de rendre inapplicable la clause de non garantie.

Face aux contestations des intimés quant à leur connaissance de la contenance réelle de l'appartement litigieux et en présence des données de l'Administration du Cadastre, les appelants sont en défaut d'établir une quelconque faute dans le chef des intimés.

Le reproche des appelants à l'encontre des premiers juges, consistant à dire que ceux-ci ont omis d'examiner les conditions des articles 1616 et suivants du code civil, doit également être rejeté. En effet l'article 1619 du code civil prévoit que les parties peuvent déroger aux dispositions légales, ce qui est le cas en l'espèce par l'insertion d'une clause de non garantie.

En présence de la dite clause, les premiers juges n'avaient pas besoin d'analyser les articles 1616 et suivants du code civil.

En ordre subsidiaire, les appelants affirment que la validité de la clause de non garantie n'exonère pas le vendeur de son obligation de garantir l'acheteur contre toute éviction de l'immeuble. Ce moyen doit être rejeté, étant donné que les conditions d'application de l'article 1626 du code civil ne sont pas remplies en l'espèce. Les décisions jurisprudentielles citées à l'appui du moyen concernent des faits tout à fait différents.

Il s'en suit que le jugement entrepris doit être confirmé dans toute sa forme et teneur.

Les deux parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure. Cette demande des appelants doit être rejetée, eu égard à l'issue du litige. Celle des intimés est fondée et justifiée pour la somme de 1.200 €, vu qu'il serait

inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés pour se défendre contre un appel non fondé.

Par ces motifs

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

reçoit l'appel;

le dit non fondé ;

confirme la décision entreprise ;

dit non fondée la demande des appelants basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne les appelants à payer aux intimés la somme de 1.200€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT sur ses affirmations de droit.