

07/01/2005

(A)

**Jugement Civil no 2/2005 (IIIe chambre)**

Audience publique du vendredi, sept janvier deux mille cinq

Numéro du rôle : 87.357

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, juge,  
Michèle HORNICK, juge,  
Joëlle GARNICH, greffier.

**ENTRE :**

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

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER  
de Luxembourg du 30 janvier 2004,

comparant par Maître Karine BICARD, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

**ET :**

H.) , employée privée, demeurant à B- (...)

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 8 octobre 2004.

Le juge rapporteur entendu en son rapport.

Entendu la partie intimée par l'organe de son mandataire Maître Stéphanie COLLMANN, avocat, en remplacement de Maître Gast NEU, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit du 8 mai 2003, H.) cite la société à responsabilité limitée Scc l.) s. à r. l. (ci-après : Scc l.) devant le juge de paix de Luxembourg afin de l'entendre condamner à lui rembourser la somme de 4.935.- euros, sinon de 2.208.- euros, outre les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 9 octobre 2002, sur le prix de vente d'un appartement sis à (...).

H.) demande encore une indemnité de procédure de 750.- euros.

Par jugement contradictoire du 1<sup>er</sup> octobre 2003, le juge de paix se dit territorialement compétent pour connaître de la demande. Il dit la demande fondée et condamne Scc l.) à payer à H.) la somme de 4.935.- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 750.- euros.

Cette décision, signifiée le 29 décembre 2003, est régulièrement entreprise par Scc l.) suivant acte d'appel du 30 janvier 2004.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire la demande irrecevable au motif que le premier juge était incompétent ratione loci pour en connaître.

A titre subsidiaire, Scc l.) conclut au rejet de la demande, au motif que le montant de 2.727.- euros lui serait dû à titre d'indemnité conventionnelle par H.) qui a unilatéralement rompu le compromis de vente du 27 juillet 2002 et que la somme de 2.208.- euros lui serait encore due en indemnisation du préjudice par elle subi du fait que H.) aurait gardé les clés du studio vendu pendant huit mois, rendant ainsi l'immeuble invendable pendant cette période. Elle demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

H.) interjette appel incident du jugement entrepris et demande le paiement de l'indemnité conventionnelle de 10% à son profit. Cette demande n'ayant pas été formulée en première instance, elle est à qualifier de demande nouvelle en instance d'appel dont la recevabilité n'est pas critiquée.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation de la décision entreprise et demande une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Suivant compromis de vente du 27 juillet 2002, H.) acquis auprès de S.C.A.) un studio situé au deuxième étage d'un immeuble en copropriété, sis à (...), pour le prix de 27.270.- euros.

Sur cette somme H.) a payé un acompte de 7.435.- euros.

Par lettre recommandée du 11 août 2002, H.) informe S.C.A.), qu'en raison de divers problèmes affectant la copropriété, son consentement a été vicié et qu'elle considère le compromis comme nul. Elle demande la restitution de l'acompte payé.

H.) informe encore par lettre recommandée le notaire désigné par les parties pour recevoir l'acte authentique qu'elle s'oppose à la passation de l'acte au motif que le compromis de vente est entaché de nullité.

H.) réitère sa demande en remboursement de l'acompte payé par courrier recommandé du 9 octobre 2002 adressé à S.C.A.)

Par chèque postal émis le 26 novembre 2002, S.C.A.) transmet à H.) la somme de 2.500.- euros.

Suite au refus de S.C.A.), H.) réclame en justice le paiement du solde de 4.935.- euros.

#### 1) La compétence du juge saisi :

S.C.A.) soulève l'incompétence territoriale du juge saisi pour connaître du litige relatif au compromis de vente d'un immeuble situé en Belgique.

Ce faisant, S.C.A.) se réfère implicitement aux dispositions du Règlement CEE no 44/2001 du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale qui régit la compétence internationale des tribunaux luxembourgeois dans l'hypothèse où un litige présentant des éléments d'extranéité leur est soumis.

En vertu de l'article 22 dudit Règlement, seuls sont compétents, sans considération de domicile, en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'Etat membre où l'immeuble est situé.

H.) soutient que le présent litige ne relève pas de la matière réelle immobilière, mais serait à qualifier d'action mixte ouvrant au demandeur le droit d'agir devant le tribunal du domicile du défendeur.

La qualification de l'action, en vue de la détermination de la compétence internationale, s'opère selon la loi du for. (cf. F. Schockweiler : Les conflits de lois et les conflits de juridiction en droit international privé luxembourgeois, no 71, p. 30)

L'action en nullité d'un contrat de vente immobilière avec demande en restitution du prix et en allocation de dommages et intérêts est une action mixte, étant donné que le demandeur exerce en même temps un droit réel et un droit personnel. (cf. Jurisclasseur, droit international, vol. 8, conflits de juridictions, fascicule 581-C, no 50)

Comme toute dérogation aux règles de compétence normale, l'article 22 du Règlement CEE no 44/2001 du 22 décembre 2000 est d'interprétation restrictive. Il ne suffit pas qu'un droit réel immobilier soit concerné par l'action ou que l'action ait un lieu avec un immeuble. Il faut que l'action soit fondée sur un droit réel et non sur un droit personnel. (cf. CJCE 10 janvier 1990, Reichert, C-115/88, Rec. p. I - 27)

La compétence exclusive ne s'applique dès lors pas aux actions mixtes. (cf. F. Schockweiler : Les conflits de lois et les conflits de juridiction en droit international privé luxembourgeois, no 913, p. 208)

Il en découle qu'il y a lieu de faire application de la règle générale de compétence édictée à l'article 2 du Règlement CEE no 44/2001 du 22 décembre 2000, qui confère compétence aux juridictions du domicile du défendeur.

Sec. 1.) ayant son siège à (...), au Luxembourg, le premier juge était compétent pour connaître de la demande.

## 2) La loi applicable :

Le litige présente divers éléments d'extranéité, comme le domicile de la demanderesse situé en Belgique, le lieu de situation de l'immeuble en Belgique et le siège de la société venderesse au Luxembourg.

Les parties sont en désaccord au sujet de la loi devant régir leurs relations,  
H.) invoquant les dispositions de la loi  
luxembourgeoise et Soc. 1.) celles de la loi belge.

Il appartient dès lors au tribunal de déterminer la loi applicable au présent litige sur base de la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles.

Aux termes de l'article 3 de la Convention, le contrat est régi par la loi choisie par les parties.

Ce choix doit être exprès ou résulter de façon certaine des dispositions du contrat ou des circonstances de la cause, les parties pouvant désigner la loi applicable à la totalité ou à une partie seulement de leur contrat.

Un tel choix explicite ne se dégage pas du compromis de vente du 27 juillet 2002.

Les références à diverses dispositions du droit belge invoquées par Soc. 1.) concernent essentiellement des droits en matière d'urbanisme et d'assurance de l'immeuble qui sont nécessairement régis par la loi de situation de ce dernier.

Ces références ne permettent dès lors pas au tribunal de déduire une volonté commune expresse des parties de soumettre toutes les obligations découlant du contrat à la loi belge.

Il en est de même de la désignation d'un notaire belge pour recevoir l'acte authentique.

En vertu de l'article 4 de la Convention de Rome, à défaut de choix de la loi applicable au contrat, le contrat est régi par la loi du pays avec lequel il présente les liens les plus étroits.

Dans la mesure où le contrat a pour objet un droit réel immobilier ou un droit d'utilisation d'un immeuble, il est présumé que le contrat présente les liens les plus étroits avec le pays où est situé l'immeuble.

En l'espèce, l'immeuble est situé en Belgique, où la partie acquéreuse a également son domicile et où le compromis de vente a été conclu.

Le contrat présente dès lors les liens les plus étroits avec ce pays dont il y a lieu d'appliquer la loi.

### 3) Au fond :

A l'appui de son appel, Sec 1.) fait valoir que par lettre recommandée du 11 août 2002 H.) a, de manière injustifiée, résilié unilatéralement le compromis de vente du 27 juillet 2002.

Elle demande dès lors le paiement de l'indemnité conventionnelle de 10% stipulée dans le compromis de vente pour le cas où « *l'une des parties serait en défaut de remplir ses obligations* ».

Elle demande encore le paiement de la somme de 2.208.- euros en indemnisation du préjudice subi par elle du fait que H.), malgré sa résiliation unilatérale, aurait gardé les clés pendant huit mois, rendant ainsi le studio indisponible pour un éventuel autre acheteur.

H.) conclut, principalement, à la nullité du compromis de vente pour vice du consentement dans son propre chef et, subsidiairement, à la résolution de la vente pour existence de vices cachés de la chose vendue. En cas de résolution de la vente pour faute dans le chef du vendeur, elle demande l'octroi de l'indemnité conventionnelle de 10%.

#### a) La nullité de la convention pour vice du consentement :

Dans le cadre de sa demande en nullité, H.) fait d'abord valoir que Sec 1.), en lui remboursant une partie de l'acompte payé, aurait accepté les griefs formulés par elle, ainsi que leur sanction qui serait la nullité, sinon la résolution de la vente.

Or, les renonciations ne se présument pas, elles doivent au contraire résulter d'actes qui se trouvent en contradiction avec le droit abdicqué.

En ne remboursant qu'une partie de l'acompte payé et en retenant le surplus, Sec 1.) n'a pas manifesté de volonté certaine de renoncer au compromis de vente du 27 juillet 2002.

H.) soutient encore qu'après la signature du compromis de vente du 27 juillet 2002, elle a constaté divers vices de la chose, tels la défectuosité de la toiture, l'existence d'une instance judiciaire pendante et concernant la copropriété, une gérance déficiente de l'immeuble et le défaut de paiement des charges par certains copropriétaires.

Reprenant les reproches formulées par la voisine M.) à l'encontre du syndic, elle fait encore état, sans autres précisions, de problèmes au niveau du raccordement des compteurs, de l'existence d'une assurance de l'immeuble, de l'existence d'un plan concernant les installations d'eau, de gaz et d'électricité et du mauvais fonctionnement de la copropriété.

Sec. 1.) conteste l'existence des vices allégués qui ne seraient par ailleurs pas de nature à justifier l'annulation du contrat.

Conformément à l'article 1109 du code civil belge, « *il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

Or, l'erreur n'est une cause de nullité que si elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Par substance, il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement. L'erreur sur la substance existe dès lors, si l'objet vendu ne correspond pas à l'utilisation prévue par l'acheteur. (cf. Les Nouvelles, Droit civil, tome 4, no 659ter, p.166)

Celui qui invoque l'erreur doit ainsi établir que celle-ci porte sur la substance, c.-à-d. qu'un but déterminant de sa volonté n'a pas été atteint, suite à l'absence dans la chose de la qualité correspondant à ce but et que ce but était connu du cocontractant, ou du moins que celui-ci a dû le connaître. (op.cit. no 679, p.169)

S'agissant d'un contrat de vente immobilière, il est en principe parfait lorsque les parties sont d'accord sur la chose et le prix.

H.) n'invoque pas d'erreur au sujet de l'identité de l'objet vendu, mais des vices qui seraient de nature à altérer la substance de la chose vendue, de manière à ce qu'elle ne correspond plus à l'objet de la vente tel que visé au contrat.

Or, il ressort des pièces versées que les vices découverts par H.) et invoqués à l'appui de sa demande concernent essentiellement le studio voisin et non celui acquis par elle.

Ainsi, les infiltrations d'eau au niveau de la toiture se produisent dans le studio de M.)

Par ailleurs, l'envergure des infiltrations, ainsi que des réparations qui s'imposent le cas échéant n'est pas connue.

Il se dégage encore d'un courrier adressé par le mandataire de M.) au syndic judiciaire que c'est le studio de cette dernière qui n'est pas pourvu d'un compteur individuel d'électricité.

Finalement, c'est encore le propriétaire voisin qui se serait vu refuser en avril 2001 la remise d'un plan des installations d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que d'une copie de la police d'assurance de l'immeuble.

Ces vices invoqués par H.) ne concernent dès lors pas de manière directe la substance de l'objet vendu.

Or, l'erreur sur les qualités secondaires de la chose n'est pas de nature à entraîner la nullité du contrat. (op.cit. no 667, p.167)

H.) fait encore valoir qu'aucun procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires, ni l'acte de base de la copropriété ne lui ont été remis et que par ailleurs la gestion de la copropriété s'est avérée impossible.

Or, le nom du syndic judiciaire est indiqué dans le compromis de vente et H.) était dès lors en mesure de se renseigner elle même avant la vente au sujet de la gestion de la copropriété, ainsi que des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Elle était également en mesure de se procurer une copie des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que de l'acte de base de la copropriété, si elle entendait faire de la bonne gestion de la copropriété une des conditions principales de son consentement.

Est inexcusable l'erreur de l'acheteur qui, prétendant attacher une importance essentielle à une qualité de la chose qu'il désire acquérir, ne songe pas à vérifier cet élément, lors des divers examens qu'il fait de la chose avant de les acquérir.

L'erreur inexcusable n'entraîne pas l'annulation du contrat. (op. cit. no 696, p.171)

H.) n'établissant pas son erreur portant sur la substance de l'objet vendu, son moyen de nullité n'est pas fondé.

b) La résolution de la vente :

- Les vices cachés :

A titre subsidiaire, H.) fait valoir que les griefs ci-dessus exposés constitueraient des vices cachés de la chose justifiant la résolution de la vente aux torts du vendeur.

Elle aurait dès lors procédé à la résolution de la vente par lettre recommandée du 11 août 2002.

SCA.) conteste la validité de cette résolution unilatérale.

Aux termes de l'article 1184 du code civil belge, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera pas à son engagement.* »

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice. »*

Il en découle que le courrier recommandé de H.) ne peut valoir résolution du contrat de vente.

A titre subsidiaire, H.) demande la résolution judiciaire du compromis du 27 juillet 2002 pour faute du vendeur qui lui aurait caché l'existence de vices de la chose vendue.

H.) réplique qu'aux termes du compromis de vente, H.) a accepté l'immeuble avec « *tous les vices apparents et cachés* ».

H.) invoque l'inopposabilité de cette clause aux termes de l'article 1135-1 du code civil luxembourgeois, au motif qu'il s'agit d'une clause limitative de responsabilité.

Or, comme il a été retenu ci-dessus, c'est le droit belge qui régit les relations entre parties.

H.) ne saurait par ailleurs profiter des dispositions de l'article 5 de la Convention de Rome du 19 juin 1980 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, étant donné qu'elle n'a pas de résidence habituelle dans le pays dont elle invoque les dispositions protectrices du consommateur et que le contrat n'a pas non plus pour objet la fourniture d'objets mobiliers corporels ou de services à un consommateur.

Conformément à l'article 1641 du code civil belge, « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus* ».

Aux termes de l'article 1643 du code civil belge, « *le vendeur est tenu des vices cachés quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il est stipulé qu'il n'est obligé à aucune garantie.* »

Il en découle que les clauses dérogoires à la garantie légale en matière de vices cachés sont licites, sauf le cas où le vendeur aurait connu les vices lors de la vente. (cf. Henri De Page, Traité de droit civil belge, tome 4, Les principaux contrats, no 218 et 220, p. 305 et suivantes)

Or, comme il se dégage des pièces produites par H.) que Scc.) est également propriétaire d'appartements dans l'immeuble en copropriété où se situe le studio acquis par H.), elle devait nécessairement connaître, au moment de la vente, les vices actuellement invoqués par H.) .

Il en découle que Scc.) reste tenue de la garantie des vices nonobstant la clause du compromis de vente invoquée par elle.

Or, comme il a été retenu ci-dessus, les vices invoqués par H.) ne concernent en partie pas le studio par elle acquis et ne sont pas de nature à rendre l'immeuble impropre à l'habitation.

Ils ne présentent finalement pas la gravité requise pour entraîner la résolution de la vente.

Il en découle que la demande de H.) en résolution judiciaire du compromis de vente du 27 juillet 2002 et en allocation de l'indemnité conventionnelle n'est pas fondée.

- Le refus de passer l'acte :

Scc.) , soutenant que le refus de H.) de passer l'acte authentique était injustifié, demande le paiement de l'indemnité conventionnelle à son profit.

Il se dégage des développements ci-dessus sub a) et b) que le refus de H.) de passer l'acte notarié n'était pas justifié.

La demande en résolution judiciaire du compromis de vente pour faute de l'acheteur est dès lors fondée.

H.) fait encore valoir qu'à défaut d'avoir été mise en demeure par Scc.) de passer l'acte authentique, cette dernière ne pourrait se voir allouer l'indemnité stipulée dans le compromis de vente du 27 juillet 2002.

Or, en raison de la manifestation de la volonté claire de H.) contenue dans son courrier du 11 août 2002, de ne pas passer l'acte litigieux avant le 31 août 2002, tel que prévu au compromis de vente, H.) a failli à son obligation contractuelle, sans qu'il ne soit

nécessaire pour *SCA*) de la mettre encore spécialement en demeure de passer l'acte.

Il en découle que, par réformation de la décision entreprise, la demande de *SCA*) en paiement de la somme de 2.727.- euros à titre d'indemnité conventionnelle est fondée.

c) Les dommages et intérêts :

Soutenant avoir remis à *H*) les clés du studio dès la signature du compromis de vente le 27 juillet 2002 et les avoir récupérées huit mois après, *SCA*) entend se voir indemniser pour la somme de 2.208.- euros pour la perte commerciale subie du fait de l'indisponibilité de l'immeuble.

*H*) conteste la faute lui reprochée et soutient avoir immédiatement retourné les clefs au représentant de *SCA*) .

Il se dégage d'un récépissé signé par *H*) le 27 juillet 2002 que cette dernière a reçu deux clés du studio vendu à cette date.

*SCA*) reste cependant en défaut de rapporter la preuve de la faute alléguée dans le chef de *H*) , à savoir que cette dernière n'a restitué les clés qu'en avril 2003.

La demande n'est dès lors pas fondée.

Au vu de la résolution de la vente à intervenir, la demande en restitution du solde de l'acompte de 4.935.- euros payé par *H*) est fondée dans son principe.

Conformément aux conclusions de *SCA*) il y a lieu d'en déduire l'indemnité conventionnelle de 10%.

Il en découle que, par compensation, la demande de *H*) est fondée pour la somme de  $(4.935.- - 2.727.-) = 2.208.-$  euros.

Ni *H*) , ni *SCA*) n'établissant en instance d'appel l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il n'y a pas lieu de faire droit à leurs demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

## PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

*par réformation,*

prononce la résolution du compromis de vente du 27 juillet 2002 aux torts de l'acheteur,

dit la demande de H.) fondée pour la somme de 2.208.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée Soc. l.) s. à r. l. à payer à H.) la somme de 2.208.- euros, avec les intérêts à partir du jour de la mise en demeure le 13 octobre 2002, jusqu'à solde,

reçoit la demande additionnelle de H.) en instance d'appel,

la dit non fondée,

dit non fondées les demandes respectives introduites en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à H.) et pour moitié à la société à responsabilité limitée Soc. l.) s. à r. l., avec distraction des dépens de l'instance d'appel au profit de Maître Gast NEU, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.