

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

## **Jugement civil no 276/2007 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, 4 décembre 2007

**Numéro du rôle : 109047**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Françoise HILGER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

### **E N T R E :**

PERSONNE1.), agent de voyages, demeurant à L-ADRESSE1.),

**demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 8 mai 2007,

comparant par Maître Christian JUNGERS, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **E T:**

1) PERSONNE2.), femme de charge, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), sans état, demeurant à L-ADRESSE3.),

**défendeurs** aux fins du prédit exploit BIEL,

sub 1) comparant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

sub 2) défaillant.

---

## **LE TRIBUNAL**

Oùï PERSONNE1.) par l'organe de Maître Anne HOFFMANN, avocat, en remplacement de Maître Christian JUNGERS, avocat constitué.

### **FAITS**

Suivant compromis de vente du 3 septembre 2001, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.), en leur qualité de propriétaires, ont vendu à PERSONNE1.) un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au ADRESSE4.) à ADRESSE5.) y compris un lot 006 devant servir d'emplacement de stationnement extérieur.

L'acte notarié fut dressé pardevant Maître Georges D'Huart le 16 janvier 2002.

Suivant ordonnance de référé du 8 novembre 2004, l'expert Georges Wies a été nommé aux fins de dresser un relevé des désordres affectant l'immeuble et de se prononcer sur les causes et origines des dégâts.

L'expert a finalisé son rapport le 28 décembre 2005.

### **PROCEDURE**

Par exploit d'huissier des 8 mai et 6 juin 2007, PERSONNE1.) a assigné PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 109047.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 13 novembre 2007.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 20 novembre 2007.

La demande est régulière en la forme.

### **PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

PERSONNE1.) demande à voir condamner les assignés à l'achèvement des travaux de finition et à la réparation des dégâts relevés par l'expert. Les travaux devraient être entamés

dans le délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement sous peine d'astreinte. Sinon elle conclut à se voir autoriser à exécuter elle-même lesdits travaux.

A titre subsidiaire, elle sollicite l'obtention de dommages-intérêts.

Par ailleurs elle conclut à la résolution de la vente sur base de l'article 1184 du code civil en ce qui concerne le lot 006 et demande restitution de la somme de 12.500.- EUR ainsi que l'allocation de dommages-intérêts.

A titre subsidiaire, elle conclut à la résolution de la vente de cette parcelle sur base de l'article 1644 du code civil et à se voir restituer le montant de 12.500.- EUR. Elle réclame encore des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la vente d'un parking inutilisable et ceci sur base de l'article 1645 du code civil.

A titre plus subsidiaire, elle demande l'annulation de la vente de cette parcelle sur base de l'article 1110 du code civil pour erreur sur la substance.

En tout état de cause, elle conclut à voir condamner les parties assignées à procéder à leurs frais dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir à toutes les démarches nécessaires pour enlever l'emplacement vendu (lot 006) du cadastre vertical sous peine d'astreinte.

Une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- EUR est encore réclamée ainsi que la condamnation aux frais.

A l'appui de ses demandes, elle soutient que la clause de non garantie insérée dans l'acte de vente serait réputée non écrite dans la mesure où les défendeurs seraient des professionnels, sinon qu'ils étaient de mauvaise foi.

Les vendeurs n'auraient pas pourvu à l'achèvement des finitions de l'appartement bien qu'ils aient promis, dans le compromis de vente, d'y pourvoir avant le 30 novembre 2001.

En ce qui concerne le volet de la demande se rapportant au lot 006, elle fait plaider qu'elle aurait subi un énorme préjudice du fait qu'elle ne pouvait pas y garer son véhicule contrairement à ce qui était convenu dans l'acte de vente.

Le défendeur PERSONNE3.) n'a pas constitué avocat.

La défenderesse PERSONNE2.) conclut à voir rejeter les demandes. Dans la mesure où elle ne saurait être considérée ni comme étant de mauvaise foi ni comme étant un professionnel, la clause de non-garantie insérée dans l'acte notarié trouverait à s'appliquer.

De toute façon les travaux qui devaient être exécutés pour le 30 novembre 2001 l'auraient été pour cette date.

En ce qui concerne le lot 006, elle fait valoir qu'elle ne saurait être tenue pour responsable du fait que les autorités communales interdisent dès à présent le stationnement sur l'emplacement litigieux. Toujours est-il que PERSONNE1.) pourrait aménager cet emplacement comme elle le souhaite alors que c'est sa propriété.

La défenderesse réclame une indemnité de procédure de 1.000.- EUR ainsi que la condamnation aux frais.

## **DECISION**

- Demande relative à la réparation des vices

Le tribunal rappelle que les dispositions du code civil permettent au vendeur occasionnel de limiter, voire d'exclure les effets de la garantie des défauts de la chose vendue qu'elles mettent en principe à la charge du vendeur. Cette clause de non garantie est valable à condition d'être clairement exprimée et de refléter l'intention certaine des parties. Lorsque le vendeur est de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal (*Cour de cassation française, 3ème chambre civile, 3 mai 1968, Bull. civ. III, n° 184 ; Cour d'appel, 25 octobre 2000, n° 24116 du rôle, Pas. XXXI, p. 470*). Ce ne sont que les clauses douteuses, équivoques, incomplètes ou celles qui sont contredites par d'autres énonciations du contrat qui restent inefficaces (*Cour d'appel, 19 juin 2001, n° 24991 du rôle, LJUS 99822264*). En cas de doute, la clause de non garantie doit être interprétée en faveur de l'acquéreur.

En l'occurrence, la clause en litige énonce clairement que l'immeuble est vendu tel et dans l'état où il se trouve actuellement et qu'elle libère le vendeur de l'obligation de garantir l'acheteur contre toute lacune ou détérioration même non apparente de l'objet du contrat, contre l'erreur dans la désignation de la propriété ou la contenance.

Le tribunal constate par ailleurs que le notaire instrumentaire a indiqué dans l'acte de vente qu'avant la signature, interprétation a été donnée aux parties des dispositions qu'il contient (voir dernière page in fine).

Ces clauses sont cependant dépourvues de toute efficacité si le vendeur est un professionnel.

En l'occurrence il est constant en cause que les époux GROUPE1.) ont transformé leur maison d'habitation unifamiliale en trois unités de logement distinctes aux fins de les revendre.

Il n'est pas contesté que PERSONNE3.) ait exécuté les travaux de transformation.

Certaines personnes peuvent, suivant les circonstances de l'espèce, être assimilées à des vendeurs professionnels. Ainsi les défendeurs n'ont pas vendu leur maison unifamiliale telle quelle, mais ils l'ont transformée en plusieurs unités aux fins de revente. Cette opération était destinée à réaliser des bénéfices.

PERSONNE2.) s'est également porté venderesse ensemble avec son mari.

Les assignés s'étant livrés à la promotion immobilière occasionnelle, il y a lieu de les considérer comme professionnels.

Par conséquent la clause de non garantie ne saurait sortir ses effets.

Il échet maintenant de déterminer si l'appartement est effectivement affecté de vices ou s'il s'agit de défauts d'achèvement.

En effet, le compromis de vente du 3 septembre 2001 stipule que « *toutes les finitions de l'appartement, de la cave, de la buanderie seront terminées au plus tard pour le 30 novembre 2001* ».

Le tribunal constate que les parties n'ont inséré aucune réserve y relative dans l'acte notarié du 16 janvier 2002. Il y a lieu d'en déduire que l'acquéreuse y a renoncé.

Suivant les conclusions de l'expert, les désordres répertoriés rangent parmi les inachèvements. L'expert de dire : « *les points énoncés sont en effet essentiellement dus à un manque de finition d'achèvement de la part du vendeur... Il s'agit en grande partie de travaux d'achèvement à effectuer* ».

La demanderesse ne conteste aucunement les conclusions de l'expert.

S'agissant d'un défaut de finitions, donc de vices apparents, réservés dans le compromis de vente mais plus dans l'acte de vente, la requérante est actuellement malvenue d'en réclamer réparation. En effet suivant les dispositions de l'article 1642 du code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. L'acquéreuse ayant nécessairement été au courant des manques de finitions pour avoir fait insérer la clause y relative dans le compromis de vente est forclosée à les invoquer actuellement faute de ne pas avoir fait insérer de réserves dans l'acte de vente. Il n'est pas négligeable de constater que PERSONNE1.) ne prouve pas avoir émis des réclamations antérieurement à l'assignation au fond de 2007.

La demande de ce chef est partant à rejeter.

- Demande relative au lot 006

Contrairement aux allégations de la défenderesse, il n'était à aucun moment permis de garer son véhicule sur le lot litigieux 006.

En effet il résulte du courrier de l'administration communale de LIEU1.) du 19 janvier 2007 que la commune « *n'a pas autorisé la réalisation d'un emplacement devant la maison en question* ». Elle fait encore remarquer que « *le propriétaire vendeur, en vue de procéder à la vente d'objets immobiliers, a introduit auprès de l'administration du cadastre et de la topographie-service du cadastre vertical, des documents non conformes à une situation réglementée en bonne et due forme par l'autorité compétente.* »

Il résulte cependant des stipulations de l'acte notarié de vente que ce lot était vendu comme parking (page 4).

Si le créancier ne parvient pas à l'exécution forcée des engagements contractés, il peut obtenir des dommages-intérêts ou provoquer la résolution du contrat.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame la résolution partielle de la vente et l'allocation de dommages-intérêts.

Dans le cadre d'une résolution judiciaire, c'est le juge qui a le pouvoir de limiter la résolution à une partie seulement des engagements contractuels. Il appartient aussi au juge d'apprécier si l'inexécution d'une obligation justifie la résolution même partielle. Ainsi, en cas d'inexécution partielle, les tribunaux apprécient-ils souverainement si cette inexécution a assez d'importance pour que la résolution doive être immédiatement prononcée, ou si elle n'est pas suffisamment réparée par une condamnation à des dommages-intérêts (Cass. com., 19 mars 2002, D. c/ D., n° 98-22.445, inédit. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 juill. 1999 : Juris-Data n° 1999-002909 ; Bull. civ. 1999, I, n° 245. – Cass. com., 27 mai 1981 : Bull. civ. 1981, IV, n° 252).

En l'espèce la requérante n'établit pas que l'affectation du lot 006 à des fins de stationnement constitua la cause de son engagement de sorte que le tribunal décide souverainement de ne pas prononcer la résolution partielle de la convention de vente mais d'accorder des dommages-intérêts qui répareront suffisamment le préjudice essuyé par la demanderesse.

Cette sanction revient à réduire la contre-prestation due par le créancier. Cette indemnisation a pour fondement la responsabilité contractuelle du débiteur qui n'a pas exécuté ses engagements. Aussi faudra-t-il déterminer l'importance du préjudice subi par le créancier pour fixer le montant de cette indemnisation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 févr. 1984 : JCP G 1984, IV, 134).

Le montant de 12.500.- EUR n'étant pas exorbitant compte tenu de la valeur actuelle d'un emplacement de stationnement extérieur dans le sud du pays, il échet d'allouer à PERSONNE1.) ledit montant.

### **INDEMNITES DE PROCEDURE**

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de cassation française, 2<sup>e</sup> chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002. II. n° 219 p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement ;

déclare les demandes de PERSONNE1.) recevables en la forme,

dit PERSONNE1.) forclosé à se prévaloir des défauts d'achèvements constatés par l'expert dans son appartement,

dit la demande dirigée par PERSONNE1.) contre PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) fondée à concurrence du montant de 12.500.- EUR,

la déclare non fondée pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.500.- EUR avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde,

déboute les parties respectives de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christian JUNGERS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui le concerne.