

**Audience publique du vendredi dix-huit mai deux mille sept**

Numéro 102112 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-président,  
Marie-Anne MEYERS, juge,  
Carole BESCH, juge,  
Alix GOEDERT, greffière.

---

**ENTRE**

**A.), épouse B.),** institutrice, demeurant à L-(...),

**demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 17 mai 2006,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**C.),** sans état connu, demeurant à L-(...),

**défenderesse** aux fins du prédit exploit Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Gerry OSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL :

Ouï **A.)**, épouse **B.)**, par l'organe de son mandataire Maître Marc Thewes, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï **C.)**, par l'organe de son mandataire Maître Gerry Osch, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 28 mars 2007.

Par exploit d'huissier du 17 mai 2006, **A.)**, épouse **B.)** a fait donner assignation à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir dire que le compromis de vente du 10 novembre 2000 constitue une vente valable entre parties, de voir constater que l'un des accessoires de la chose, à savoir le jardin privatif n'appartient pas au vendeur, de réduire le prix à 171.658,70.-€ en tenant compte de l'absence de cet accessoire et de dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente. **A.)** demande en outre une indemnité de procédure, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation du défendeur aux frais et dépens de l'instance.

A la base de sa demande, **A.)** expose que par compromis de vente du 10 novembre 2005 **C.)** lui a vendu un appartement avec un jardin privatif et une cave se trouvant dans un immeuble situé à (...) pour le prix de 210.000.-€.

Le compromis de vente était soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt bancaire qui s'est réalisée, selon la demanderesse, le 25 novembre 2005.

La demanderesse expose qu'elle s'est adressée au notaire Bettingen en vue de la préparation de l'acte authentique. Le notaire l'aurait informé que le vendeur n'était pas propriétaire du jardin qui constituait d'après l'acte de base de la copropriété une partie commune à l'usage de tous les propriétaires. Il résulterait par ailleurs de l'acte de base que l'appartement n'aurait qu'une superficie de 45,29 m<sup>2</sup> au lieu des « environ 50 m<sup>2</sup> » mentionnés au compromis de vente et que la cave n'aurait qu'une superficie de 2,71 m<sup>2</sup> au lieu des « environ 4m<sup>2</sup> » promis.

Elle estime qu'il y a eu accord sur la chose et le prix de sorte que la vente s'est réalisée entre parties. Eu égard au fait que la chose vendue comportait un accessoire qui ne peut pas être vendu car n'appartenant pas entièrement au vendeur, elle demande la réduction proportionnelle du prix à la valeur de la chose manquante. Elle demande également la réduction du prix en tenant compte de la différence de contenance. Elle demande dès lors à voir fixer le prix de vente à 171.658,70.-€.

**C.)** fait valoir que le compromis de vente a été rédigé par les soins de l'agence immobilière « **D.)** Immobilière ». Il estime que l'erreur figurant dans le compromis de vente concernant le jardin qui est un bien commun à la copropriété, ne lui est partant pas imputable.

Il fait valoir que compte tenu du fait que le bien vendu ne dispose pas de jardin privatif, il n'y a pas eu accord entre parties sur la chose. Eu égard à la demande en réduction du prix, il n'y aurait par ailleurs non plus accord entre parties sur le prix. Le compromis de vente serait partant nul.

A titre subsidiaire, il estime le compromis de vente caduc faute d'avoir signé l'acte notarié en-deans le délai prévu au compromis de vente. Il conteste par ailleurs la réalisation de la condition suspensive.

A titre plus subsidiaire, il fait valoir que le compromis de vente indiquait les contenances de façon imprécise de sorte qu'une différence entre les contenances indiquées et les contenances réelles constitueraient un aléa accepté par l'acheteur. Par ailleurs, A.) aurait pu lors de sa visite prendre connaissance des lieux de sorte qu'elle a signé le compromis de vente en connaissance de cause.

A titre encore plus subsidiaire, il conteste la méthode de calcul proposée par l'acheteur au motif que celle-ci ne prend en compte que les superficies et non pas la nature des lots.

Il demande finalement une indemnité de procédure.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable.

**- les faits :**

Il est constant en cause qu'un compromis de vente a été signé entre parties le 10 novembre 2005 qui porte sur un « *appartement d'environ 50m2 avec un jardin privatif d'environ 20m2 et une cave d'environ 4m2* » dans un immeuble de rapport sis à L(...) dans la résidence (...) se situant au rez-de-chaussée pour le prix de 210.000.-€. Le compromis de vente est en outre soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire. Il y est également prévu que l'acte notarié devra se faire au plus tard le 9 décembre 2005.

Les parties ont signé le 29 novembre 2005 un avenant au compromis de vente modifiant les modalités de paiement du prix ainsi que la date de l'entrée en jouissance des lieux et les pénalités de retard.

Il résulte des pièces que A.) s'est vue accorder le prêt bancaire pour le financement de l'appartement le 25 novembre 2005.

Par courrier du 26 janvier 2006, elle écrit à C.) qu'elle a appris de la part du notaire que le jardin n'est pas un bien privatif appartenant au vendeur mais un bien commun et que les surfaces indiquées dans le compromis ne coïncident pas aux contenances indiquées dans l'acte de base. Elle demande dès lors un réajustement du prix de vente et elle propose de payer 175.000.-€ au lieu des 210.000.-€ prévus.

**- existence de la vente :**

Aux termes de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix.

Par ailleurs, conformément à l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

La chose vendue ainsi que le prix doivent être déterminés ou tout au moins déterminables.

En l'espèce, il résulte du compromis de vente que la vente porte sur un appartement avec jardin et cave pour le prix de 210.000.-€. L'acheteur s'est par ailleurs déplacé pour prendre connaissance de l'objet de la vente avant de signer le compromis de vente.

Il faut dès lors constater qu'en signant le compromis de vente indiquant tant la chose à vendre que le prix, il y a eu accord entre parties sur l'objet et le prix de la vente.

La circonstance selon laquelle il s'est avéré après l'échange des consentements que le jardin n'appartenait pas en totalité au vendeur n'a pas d'influence sur l'existence du consentement au moment de la signature du contrat.

Le vendeur estime ensuite que la vente est caduque au motif qu'il n'a pas été informé de la réalisation de la condition suspensive.

Sauf stipulations conventionnelles contraires, la réalisation de la condition produit son effet de plein droit et de façon automatique. Aucune mise en demeure n'est nécessaire. En cas de litige, le juge n'a pour seule mission que de vérifier la réalisation de la condition, sans aucun pouvoir d'appréciation de l'opportunité du jeu de la condition : dès lors qu'il constate que la condition est réalisée, celle-ci produit son effet de plein droit (cf. Précis Dalloz, F. Terré et Ph. Simler et Y. Lequette, droit civil, les obligations nos. 1128 et ss).

Les parties au compromis de vente ont soumis son effet à la seule condition de l'octroi du prêt bancaire. Aucune stipulation du contrat ne soumet la réalisation de la condition à l'information du vendeur.

La condition était dès lors en l'espèce acquise au moment où la banque a accordé le prêt, soit le 25 novembre 2005.

C.) estime ensuite que par l'écoulement du délai prévu au compromis de vente pour la signature de l'acte notarié, le compromis de vente serait devenu caduc.

Or, le compromis de vente ne prévoit aucune sanction en cas de dépassement de ce délai, de sorte que le non-établissement de l'acte dans le délai imparti n'a pas eu de conséquence sur la validité de la vente.

#### **- demande en réduction du prix :**

A.) demande la réduction du prix de vente d'une part en raison du fait que le jardin n'est pas privatif et d'autre part en raison du fait que la contenance réelle est inférieure à la contenance prévue au compromis de vente.

Il est en effet constant en cause que le jardin, prévu comme bien privatif au contrat ne peut pas être vendu en tant que tel à A.), celle-ci n'obtiendra qu'une propriété indivise avec les autres copropriétaires sur ce bien.

Le vendeur doit garantir en vertu de l'article 1626 du code civil du fait des tiers s'il a vendu un bien dont il n'était pas propriétaire ou qui ne lui appartenait qu'en partie. On se trouve alors en présence d'une vente de la chose d'autrui qui fait naître l'obligation de garantie à la charge du vendeur lorsque l'éviction est consommée par la suite de la revendication du véritable propriétaire ou des copropriétaires qui n'ont pas donné leur consentement à l'acte (jurisclasseur civil art. 1625 et 1626 n°31).

Si en l'espèce une telle revendication de la part des autres copropriétaires n'a pas encore eu lieu, il faut cependant constater qu'en égard à l'acte de base, la qualité de bien commun et partant la copropriété indivise sur le jardin n'est pas discutable. Par ailleurs, le fait que le compromis ait été rédigé par un agent immobilier mandaté par le vendeur ne permet pas à celui-ci de se dégager de la garantie contre l'éviction.

La garantie du vendeur doit dès lors jouer.

Aux termes de l'article 1637 du code civil, si dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé, lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur.

Eu égard à la surface du jardin, il y a lieu d'évaluer la partie du fonds pour laquelle elle se trouve en partie évincée ex aequo et bono à 15.000.-€, de sorte que le prix de vente doit être fixé à 195.000.-€.

En ce qui concerne la contenance réelle de l'appartement et de la cave, il est constant en cause que le compromis de vente énoncé que l'appartement était d'une contenance « *d'environ 50m<sup>2</sup>* » et la cave d'une contenance « *d'environ 4m<sup>2</sup>* » tandis que selon le règlement de copropriété, la contenance réelle de l'appartement est de 45,29 m<sup>2</sup> et celle de la cave est de 2,71 m<sup>2</sup>.

Suivant l'article 1619 du code civil, dans tous les autres cas, soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés, soit qu'elle commence par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu suivi de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément du prix, en faveur du vendeur, pour l'excédent de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire.

Dans les ventes faites pour un prix global avec indication de contenance mais sans la clause « à tant la mesure » la mesure n'est pas donnée comme un élément de détermination du prix, mais elle permet de le vérifier. Les parties ont alors pris en considération l'ensemble de l'opération beaucoup plus que la mesure exacte. Dès lors une différence de superficie ne peut être retenue comme inexécution de l'obligation de délivrance. Ce n'est qu'exceptionnellement que la différence entre la contenance annoncée et la contenance réelle est sanctionnée. Il en est ainsi lorsque cette différence atteint le seuil d'un vingtième. L'appréciation de ce seuil se fait en « valeur » en fonction du prix total de l'immeuble. (jurisclasseur civil art. 1603 à 1623 fasc. 10 n°35 et 36)

En l'espèce, les parties ont prévu au compromis la contenance précédée de la mention « environ ». Contrairement à l'argumentation, cette indication ne comporte pas une renonciation à l'article 1619 du code civil. Cette mention est au contraire à interpréter à la lumière de l'article 1619 du code civil, en ce sens que les différences de contenance minimales en-dessous d'un vingtième doivent être acceptées par les parties à la vente, sans pour autant interdire la sanction d'une adaptation du prix lorsque cette différence atteint, respectivement dépasse le seuil. Les visites des lieux avant la vente de la part de **A.**) n'ont pas non plus une

influence sur l'application de l'article 1619 du code civil, étant donné qu'il n'est pas établi qu'elle aurait eu connaissance de la contenance réelle de l'immeuble avant la vente.

C'est le vingtième en valeur d'après le prix fixé au contrat qui est susceptible de donner lieu à une augmentation ou une diminution, et non le vingtième en superficie. Le prix total doit donc être divisé par le nombre d'unités de contenance, pour déterminer le prix total réel d'après la contenance effective de l'immeuble. La différence entre le prix réel et le prix contractuel permettra de savoir s'il existe une différence d'un vingtième (Jurisclasseur civil, art. 1603 à 1623 fasc. 20 n° 48 et ss).

Il échet dès lors d'analyser si en l'espèce le seuil du vingtième est atteint.

Afin de calculer les unités de contenance, il y a lieu de tenir compte du fait que la vente se compose d'un appartement et d'une cave, c'est-à-dire de deux éléments de valeur différente et de recourir au système des coefficients de pondération. Il y a lieu de retenir un coefficient de 1 pour l'appartement et de 0,6 pour la cave (cf. M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n°331).

Ainsi l'on aura en l'espèce une contenance totale prévue au contrat de  $(50 + (0,6 \times 4) 2,4 =) 52,4\text{m}^2$  et une contenance réelle de  $(45,29 + (0,6 \times 2,71)1,63 =) 46,92\text{ m}^2$ .

Il s'ensuit dès lors que le prix total réel s'élève à  $(195.000/52,4 =) 3.721,37 \times 46,92 = 174.606,68.- \text{ €}$ . La différence entre le prix réel et le prix contractuel s'élève à  $195.000 - 174.606,68 = 20.393,32.- \text{ €}$  tandis que le vingtième du prix contractuel s'élève à  $9.750.- \text{ €}$ .

La différence le prix réel et le prix contractuel étant supérieur en valeur de plus d'un vingtième du prix contractuel, la demande en réduction du prix de **A.)** est fondée pour le montant équivalant à cette différence, soit  $20.393,32.-\text{€}$ .

Il y a partant lieu de fixer le prix de la vente à  $174.606,68.-\text{€}$ .

**A.)** demande une indemnité de procédure de  $1.500.-\text{€}$ .

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure de  $1.000.-\text{€}$ .

La demande du défendeur sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas fondée.

Les circonstances de l'espèce ne justifient toutefois pas l'exécution provisoire du jugement.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 28 mars 2007,

dit la demande de **A.)** fondée,

constate qu'il y a eu vente entre parties,

fixe le prix de vente à 174.606,68.-€,

dit que le présent jugement tient lieu d'acte de vente,

ordonne le transfert de propriété de

- l'appartement 028 Bloc A Escalier A Niveau 00
- la cave 011 Bloc A Escalier A Niveau 81

sis dans la résidence « (...) » à (...), inscrite au Cadastre de la Ville de **X.)** sous le n°cadastral (...), Section HoB de (...) à **A.)**, épouse **B.)**,

condamne **C.)** à payer à **A.)**, épouse **B.)** une indemnité de procédure de 1.000.-€,

dit la demande de **C.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire,

condamne **C.)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc Thewes qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.