

**Jugement civil no. 91 /2007 -( XIe chambre )**

---

**Audience publique du vendredi seize mars deux mille sept**

Numéro 102647 du rôle

Composition:

Marie-Anne MEYERS, juge-président,  
Carole BESCH, juge,  
Claudine ELCHEROTH, juge-déléguée,  
Alix GOEDERT, greffière.

---

**ENTRE**

1. **A.**), fonctionnaire communal, demeurant à L-(...), (...),
2. **B.**), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-(...), (...),

**demandeurs** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2006,

**défendeurs sur reconvention,**

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **C.**), employé privé et son épouse,
2. **D.**), employée privée, les deux demeurant à L-(...), (...),

**défendeurs** aux fins du prédit exploit Yves TAPELLA,

**demandeurs par reconvention,**

comparant par Maître Jeanne FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Ouï **A.)** et **B.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Claude Pauly, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï **C.)** et son épouse **D.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Jeanne Feltgen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 21 février 2007.

Par exploit d'huissier du 6 juin 2006 **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **C.)** et à **D.)** (ci-après les époux **C.)-D.))** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de les entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 123.151,15.-€ avec les intérêts légaux, principalement à compter du jour de l'acquisition de l'immeuble (24 juillet 2003), subsidiairement à partir de l'assignation en référé-expertise (6 janvier 2004), sinon plus subsidiairement à partir du jour du décaissement des factures respectives en relation avec les travaux de redressement, sinon très subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de voir dire que le taux de l'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir. Ils demandent en outre la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'au frais et honoraires d'expert de 1.970,07.-€ avec les intérêts légaux à partir des jours des décaissements respectifs, sinon plus subsidiairement à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 3.000.-€.

A la base de leur demande, **A.)** et **B.)** exposent qu'ils ont acquis par acte notarié de vente du 24 juillet 2003 de la part des époux **C.)-D.)** une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...), (...) au prix de 355.000.-€.

Dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble en cause, ils ont dû constater que l'immeuble était affecté de vices et malfaçons graves qui n'étaient pas visibles au moment de la vente.

L'expert Gilles Kintzele, nommé par ordonnance du juge des référés en date du 16 mars 2004, conclut dans son rapport du 5 juillet 2004 que l'immeuble acheté par les requérants est criblé de vices et malfaçons. A ce titre, l'expert constate que la maçonnerie portante du rez-de-chaussée ne s'appuie pas sur le mur de cave mais est décalée de 20-25 centimètres, la dalle de sol n'est pas conforme au point de vue statique et les fissurations en sont la conséquence logique. Il constate également une absence d'un compactage conforme et uniforme des remblais, une absence totale d'armature du béton dans la dalle du sol, des épaisseurs partiellement insuffisantes, une absence d'étanchéité du palier de l'entrée avant, une absence d'étanchéité du côté de la terrasse arrière et du palier de l'entrée avant et des dommages aux canalisations. L'expert chiffre les dégâts à  $(122.091,41 + 13.575,40 =) 135.666,81.-€$  TTC.

**A.)** et **B.)** font valoir que les travaux de remise en état ne leur ont finalement coûté que 111.151,15.-€.

A titre principal, les acheteurs se basent sur l'article 1641 du code civil et exercent l'action estimatoire à l'encontre des vendeurs pour les vices cachés affectant l'immeuble vendu. Ils réclament le remboursement des frais de remise en état.

Ils se basent ensuite sur l'article 1645 du code civil pour demander des dommages et intérêts de 12.000.-€ du fait de leur préjudice subi lors de la remise en état, de la perte de jouissance, de l'impossibilité de donner leur ancien appartement en location, de tous les soucis et tracasseries, perte de temps et frais de déplacement en vue d'organiser les travaux.

A titre subsidiaire, ils basent leur demande sur l'article 1110 du code civil en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du même code. A titre plus subsidiaire, ils basent leur demande sur les principes régissant la responsabilité contractuelle entre parties et à titre tout à fait subsidiaire, ils basent leur demande sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Les défendeurs concluent à la nullité de la demande, sinon à la forclusion, sinon à son débouté. Ils demandent à titre reconventionnel des dommages et intérêts de 5.000.-€ pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000.-€.

### **1. la demande principale :**

#### **- les moyens de nullité :**

Les défendeurs soulèvent la nullité de l'assignation pour libellé obscur, au motif que la base subsidiaire de la responsabilité contractuelle ne précise pas l'obligation contractuelle dont la violation est reprochée aux défendeurs.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile exige sous 1) que l'assignation contienne l'objet et un exposé sommaire des moyens. Cette disposition est à interpréter en ce sens que la description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (cf. L'exceptio obscuri libelli, par Jean-Claude Wiwinius, publié dans « Mélanges dédiés à Michel Delvaux », page 290). L'article 154 du nouveau code de procédure civile n'exige par ailleurs pas que la base légale soit indiquée dans l'assignation. Le tribunal considère au vu de l'exploit d'assignation que les parties défenderesses n'ont raisonnablement pas pu se tromper sur l'objet de la demande. Il résulte en outre des conclusions échangées en cause que les parties défenderesses ne se sont pas trompées sur l'objet de la demande.

Il en résulte que le moyen de nullité tiré du libellé obscur n'est pas fondé.

Les défendeurs concluent ensuite à la nullité de l'exploit d'assignation pour défaut d'indication dans le corps de l'exploit introductif d'instance des pièces des demandeurs.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile énumère certaines mentions que l'assignation doit contenir sous peine de nullité pour dire ensuite que l'assignation comprend aussi l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée.

L'article 1253 du nouveau code de procédure civile dit qu'aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi.

L'indication des pièces n'est pas exigée à peine de nullité de l'acte. Cette indication ne constitue pas une formalité substantielle dont l'omission emporterait nullité bien que la loi ne l'ait pas dit (Cour 12.07.2000, n° du rôle 24199).

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

**- quant à la demande basée sur les vices cachés**

Les défendeurs estiment que les demandeurs sont déchus du droit d'agir sur cette base étant donné qu'il ne l'ont pas fait dans les délais prévus à l'article 1648 du code civil. Plus particulièrement, l'expertise aurait été clôturée au plus le 7 décembre 2004 par un courrier émanant de l'expert donnant des précisions complémentaires. Les acheteurs auraient dès lors dû agir avant le 7 décembre 2005.

Les acheteurs se rapportent à prudence de justice quant à ce moyen.

Aux termes de l'article 1648 du code civil l'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation du vice de la chose, dénonciation intervenue dans les conditions de l'alinéa premier de cet article, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur. Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice. Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.

Il est constant en cause que l'expert Gilles Kintzele a été nommé par ordonnance de référé du 16 mars 2004. Les opérations d'expertise se sont déroulées jusqu'au 5 juillet 2004, date à laquelle le rapport d'expertise a été déposé au greffe du juge des référés. Par la suite, une lecture du rapport d'expertise s'est tenue le 29 septembre 2004 et un rapport complémentaire a été rédigé par l'expert le 29 novembre 2004. L'expert Kintzele a par ailleurs apporté une précision complémentaire dans un courrier du 7 décembre 2004.

L'instruction a dès lors été clôturée à la date du 7 décembre 2004. Comme il ne résulte d'aucun élément du dossier que des pourparlers ont eu lieu suite au dépôt des rapports d'expertise, il aurait appartenu aux acheteurs d'agir dans le délai d'un an courant à partir du 7 décembre 2004.

L'assignation du 6 juin 2006 est dès lors intervenue de façon tardive et les acheteurs sont déchus de leur action sur base des vices cachés.

**- quant à la demande basée sur l'erreur :**

Les acheteurs font valoir qu'ils ont été victimes d'une erreur sur la substance même de la chose. S'ils avaient eu connaissance des vices et malfaçons dont se trouvait affecté l'immeuble donné en vente, ils ne l'auraient pas acheté, respectivement ne l'auraient acheté qu'à un prix nettement inférieur à celui qu'ils ont finalement réglé.

Ils ne demandent pas l'annulation de la vente mais ils demandent l'octroi de dommages et intérêts évalués au prix des frais de remise en état ainsi qu'à la somme de 12.000.-€ pour les

tracas subis. Ils basent leur demande sur l'article 1110 en combinaison avec les articles 1382 et 1383 du code civil.

Les vendeurs se réfèrent à la jurisprudence de la cour de cassation française selon laquelle la possibilité de recourir indifféremment soit à la garantie des vices cachés, soit à l'action basée sur le vice du consentement est écartée pour dire que l'action en garantie des vices cachés constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur en présence d'un vice caché.

Les acheteurs font de leur côté valoir que la jurisprudence luxembourgeoise est favorable à l'option entre l'action basée sur les vices cachés et celle basée sur les vices du consentement. Ils estiment en outre que la victime d'une erreur a la choix entre la demande en annulation de l'acte et celle en obtention de dommages et intérêts.

En ce qui concerne la demande basée sur l'erreur, le tribunal se rallie à la jurisprudence luxembourgeoise selon laquelle, la victime d'une erreur sur la substance, même si celle-ci est consécutive à un vice caché de la chose, bénéficie d'une option en vertu de laquelle elle est libre de se prévaloir, ou bien de la voie légale des articles 1110 et suivants du Code Civil ou bien de celle des articles 1641 et suivants du Code Civil (Cour 8.1.1997, Pas 30, p.200, Cour 18 mai 2006, 9e chambre, n°28582 du rôle).

Conformément à l'article 1110 du code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Les acheteurs n'entendent pas demander l'annulation de la vente mais ils demandent uniquement des dommages et intérêts équivalent au coût de la remise en état de l'immeuble des vices et malfaçons l'affectant.

S'il est en effet admis que la victime de l'erreur peut obtenir des dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui cause sa méprise, la réparation qui pèse sur le cocontractant de l'errans doit être recherchée sur le fondement de la responsabilité précontractuelle, sur le droit commun des articles 1382 et 1383 du code civil. L'errans doit établir : d'une part qu'il a subi un préjudice que l'annulation et les restitutions consécutives ne suffisent pas à réparer et d'autre part que ce préjudice trouve sa source dans une faute de l'autre partie, c'est-à-dire dans une violation, même non intentionnelle, de son obligation de renseignement.

L'exigence d'une faute n'est écartée que si l'indemnité est due à titre de substitution de la restitution en nature. Il est encore admis que les dommages et intérêts peuvent ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (cf. jurisclasseur civil, article 1110, n°88)

Il appartient dès lors aux demandeurs en dommages-intérêts pour erreur d'établir la responsabilité des vendeurs sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

La raison en est que l'erreur est un vice du consentement qui, de sa nature, procède du seul demandeur ; elle ne peut donc pas constituer par elle-même une cause de responsabilité du fait personnel du cocontractant, une telle responsabilité supposant toujours, en vertu de l'article 1382 du code civil, l'existence d'une faute dûment prouvée (v. note par J-L Aubert, citée sous Civ. 1<sup>ère</sup>, 16.04.91, D.1992, somm. p.264)

Par ailleurs, l'erreur comme atteinte à l'intégrité du consentement ne peut qu'ébranler la formation du contrat et la fonction logique de l'article 1110 s'accomplit dans l'annulation de l'acte(...) L'erreur ne peut pas contenir en soi le principe d'une responsabilité équivalente. Elle n'exclut pas la condamnation à des dommages-intérêts ; mais ceux-ci ne peuvent trouver

leur fondement dans la simple constatation d'une erreur, ils doivent nécessairement s'appuyer sur la démonstration positive d'un fait autonome, négligence ou imprudence sans laquelle l'erreur ne se serait pas produite (note H. Meau-Latour, citée sous Civ 1<sup>ère</sup>, 16.04.91, JCP 93, n°21976).

Or, en l'espèce, les demandeurs ne précisent pas quelle faute auraient commis les vendeurs. Aucune violation de leur obligation d'information n'est alléguée. Par ailleurs, il faut constater que les acheteurs ne soutiennent, ni n'établissent que les vendeurs auraient eu connaissance des vices et malfaçons constatées par l'expert.

A défaut de toute faute ou fait susceptible d'engager la responsabilité des vendeurs, la demande n'est dès lors pas fondée sur cette base.

A défaut de toute précision quant à la faute alléguée et en l'absence de toute preuve de celle-ci la demande n'est ni fondée sur la base de la responsabilité contractuelle ni sur la base délictuelle.

Compte tenu de l'issue du litige, la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

## **2. la demande reconventionnelle :**

Les époux **C.)/D.)** demandent des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant justifier l'allocation de dommages et intérêts, que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou du moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Les éléments au dossier ne permettant pas de retenir que l'action des demandeurs soit le résultat de pareilles motivations, de sorte que la demande des époux **C.)-D.)** en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

Compte tenu de l'issue du litige la demande des époux **C.)-D.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 1.500.-€.

### **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 21 février 2007,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en leur pure forme,

dit la demande principale sur bases des vices cachés irrecevable,

dit la demande principale non fondée pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée,

partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** et à **D.)** une indemnité de procédure de 1.500.-€,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jeanne Feltgen qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.