

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 195/2000 - (XIe section)

Audience publique du jeudi douze octobre deux mille

Numéro 61987 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-Président,
Marianne EICHER, premier juge,
Anick WOLFF, juge,
Alix GOEDERT, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), femme de charge, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN de Esch-sur-Alzette en date du 16 mars 1998,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Carine THIEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE2.), architecte et son épouse,
2. PERSONNE3.),
les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,
parties demandereses par reconvention,

comparant par Maître Marco NOSBUSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Oùï PERSONNE1.), par l'organe de son mandataire Maître Gerd BROCKHOFF, avocat, en remplacement de Maître Carine THIEL, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï PERSONNE2.) et PERSONNE3.), par l'organe de leur mandataire Maître Ender ULCUN, avocat, en remplacement de Maître Marco NOSBUSCH, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen du 16 mars 1998, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître dans les délais légaux devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y entendre condamner à payer au demandeur la somme de 621.000.- flux.

Les faits :

Il résulte des éléments du dossier que le 18 janvier 1994 les parties ont signé u compromis de vente pour un appartement situé à ADRESSE3.), même si le compromis n'a pas été versé en cause. Avant la signature de l'acte notarié l'appartement en question a été ravagé par un incendie. En date du 14 mars 1994 les parties ont néanmoins signé l'acte notarié par devant le notaire Hencks. Outre les charges et conditions usuelles contenues dans les actes de vente, l'acte notarié du 14 mars 1994 contient le paragraphe suivant : « A ce sujet il est déclaré par la partie venderesse que des travaux de réfection ont été effectués dans l'appartement vendu, suite à des dommages d'incendie. »

Il résulte cependant tant d'un constat d'huissier daté du 23 mars 1994, établi par l'huissier de justice Pierre Biehl, que d'un rapport d'expertise judiciaire établi par l'expert Kintzelé, nommé par ordonnance du 15 avril 1994, que l'appartement litigieux n'a pas été remis en état après l'incendie, malgré la déclaration de la partie défenderesse dans l'acte notarié. L'expert Kintzelé a évalué les travaux de remise en état à 621.100.- flux. Par ordonnance de référé du 24 avril 1995, la partie défenderesse a été condamnée à verser ce montant à la requérante.

En droit :

La requérante base sa demande sur les articles 1602 et 1109 du code civil. Elle soutient que les défendeurs auraient omis de l'informer des charges qui grèvent l'objet vendu et que son consentement a été vicié lors de la signature de l'acte notarié par les affirmations mensongères des défendeurs tendant à dire que suite à l'incendie l'appartement avait été refait.

Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande au motif que l'article 1602 du code civil n'édicte qu'une règle d'interprétation des conventions ambiguës et que l'article 1109 ne peut donner lieu qu'à une action en nullité. Les défendeurs soutiennent plus particulièrement que l'action serait dès lors irrecevable pour libellé obscur.

Finalement et quant au fond les défendeurs soutiennent que l'erreur, si erreur il y a, serait de toute manière inexcusable, puisque la demanderesse aurait visité l'appartement à plusieurs reprises. Ils contestent encore toute manœuvre dolosive. Finalement ils font valoir

qu'aux termes de l'article 1341 du code civil, aucune preuve ne serait recevable contre ou outre les actes.

Il y a tout d'abord lieu de constater que les défendeurs ne se sont pas mépris ni sur ce qui leur était reproché, ni sur la base juridique invoquée, de sorte que l'exception d'irrecevabilité tirée du libellé obscur n'est pas fondée.

Il est constant en cause que la demanderesse a visité l'appartement à un moment où il n'avait pas encore été ravagé par un incendie et qu'elle a signé un compromis pour un appartement en parfait état.

Il est dès lors tout à fait évident qu'elle n'aurait pas signé l'acte de vente pour le prix prévu au compromis si elle avait su que l'appartement n'avait pas été remis en état. C'est donc de toute évidence l'affirmation du vendeur dans l'acte de vente, que tous les travaux de remise en état avaient été achevés, qui ont déterminé la demanderesse à signer l'acte de vente pour les conditions prévues au compromis. Il est encore incontestable que les travaux de remise en état n'ont pas été effectués, de sorte que l'affirmation des défendeurs dans l'acte de vente doit être considérée comme mensongère. Il est d'ailleurs significatif de relever que la partie défenderesse n'affirme à aucun moment que contrairement aux accusations de la demanderesse, les travaux auraient été effectués.

Il est admis par la doctrine et la jurisprudence que le dol viciant le consentement peut résulter d'un simple mensonge (Jurisclasseur civil, sub. Art 1116, fasc. 5, n° 19). Il est encore admis que l'erreur est toujours excusable lorsqu'elle a été provoquée par le dol de l'autre partie(op. cit. n° 36).

Par ailleurs, si normalement les articles 1109 et suivants du code civil, donnent lieu à une action en nullité, il est admis par la jurisprudence et la doctrine que si la victime de l'erreur a seulement accepté des conditions plus désavantageuses, elle peut préférer à l'anéantissement du contrat une réparation sous forme de dommages et intérêts, ou d'une réduction de prix. La victime peut toujours se contenter de réclamer des dommages et intérêts ou une réduction de prix, qui ne peut être déclarée irrecevable, quel que soit le fondement de la demande (cf. Dalloz, Sirey, 1972, page 653, cassation du 14 mars 1972, note J. Ghestin).

Il en découle que la demande pour autant qu'elle est basée sur les articles 1109 et suivants, est parfaitement recevable.

Par ailleurs, l'acte authentique ne fait foi jusqu'à inscription de faux que des faits que l'officier public qui l'a reçu, avait mission de constater et qu'il a énoncés comme les ayant accompli lui-même, ou comme s'étant passés en sa présence. La preuve contre les autres constatations faites par le notaire, mais qui ne rentrent pas dans la mission de notaire, peut être rapportée pour toutes les voies de droit et notamment par témoins (cf. Cour. 25 juin 1910, Pas 8, 373).

Il est évident que l'affirmation du vendeur, même incluse par écrit dans l'acte notarié et tendant à dire que tous les travaux de remise en état suit à l'incendie ont été effectués, ne fait pas preuve jusqu'à inscription de faux. En outre le défendeur a mal cité l'article 1341 du code civil, qui n'interdit pas toutes les preuves contre ou outre les écrits, mais uniquement et sous certaines conditions la preuve par témoins.

Il résulte de tout ce qui précède que la demande est fondée pour le montant réclamé qui résulte du rapport d'expertise qui n'a pas été autrement contesté par le défendeur.

Il résulte encore de ce qui précède que la demande reconventionnelle en remboursement des paiements effectués à la suite de l'ordonnance de référé du 24 avril 1995 n'est pas fondée.

Par ces motifs,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement;

reçoit la demande principale;

la déclare fondée;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 621.000.- flux avec les intérêts légaux à partir du 16 juin 1994 jusqu'à solde;

déclare la demande reconventionnelle recevable en la pure forme ;

la déclare cependant non fondée ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Carine Thiel, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.