

**Jugement civil no 70 / 2011 (XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, vingt-trois février deux mille onze.

Numéro 130066 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge, Monique  
BARBEL, greffier.

**E n t r e**

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

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 11 mai 2010, défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Jean TONNAR, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t**

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

défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,  
demanderesse par reconvention,  
comparant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du vingt-deux décembre deux mille dix.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de son mandataire Maître Assia BEHAT, avocat, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat constitué.

Entendu **B.)** par l'organe de son mandataire Maître Paul NOURISSIER, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué.

Suivant compromis de vente du 14 août 2008, **A.)** à vendu à **B.)** un appartement sise à (...) pour le prix de 360.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2010, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner la partie assignée à payer à **A.)** la somme de 36.000 euros, à titre d'indemnité de 10% du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2008, sinon à partir de la demande en justice et une indemnité de procédure de 800 euros.

A l'appui de sa demande, **A.)** expose que le compromis de vente signé le 14 août 2008 contient une clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire par **B.)** et que suivant lettre de la banque DEXIA du 8 septembre 2008, le prêt a été accordé. Elle indique que l'acte de vente notarié était prévu pour le 7 janvier 2009, mais que **B.)** a résilié le compromis de vente sans aucune raison sérieuse vers le 18 décembre 2008.

**A.)** sollicite l'application de la clause pénale contenue dans le compromis de vente stipulant un dédommagement de 10% du prix de vente en cas de résiliation, soit le montant de (10% de 360.000 =) 36.000 euros. Elle base sa demande sur les stipulations contractuelles figurant dans le compromis de vente et sur les dispositions légales relatives aux obligations et aux contrats en général, sinon sur la responsabilité délictuelle de l'assignée telle que prévue aux articles 1382 et suivants du code civil.

**B.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme. Au fond elle conteste avoir résilié le compromis de vente et elle estime qu'en l'absence d'une demande en résiliation du compromis de vente formulée par la partie requérante, aucune condamnation pour paiement d'une indemnité de résiliation ne saurait être prononcée à son égard. A supposer qu'une telle demande en résiliation soit formulée par voie de conclusions, elle en soulève l'irrecevabilité pour constituer une demande nouvelle. Elle sollicite à titre reconventionnel l'annulation du compromis de vente pour erreur sur l'objet de la vente, sinon pour dol dans le chef de la partie demanderesse, et plus particulièrement en raison d'un

problème d'infiltration d'eau qui ne lui a pas été signalé lors de la signature du compromis de vente. Elle réclame finalement une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du code civil de 5.000 euros et une indemnité de procédure de 2.500 euros.

**A.)** réplique que la clause pénale stipulée au contrat trouve à s'appliquer en dépit de l'absence d'une demande en résolution judiciaire du moment que le contractant n'exécute pas son obligation. Quant à la demande reconventionnelle, elle conteste que l'appartement soit encore affecté d'un vice, étant donné que les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de son appartement étaient terminés, fait qui avait été porté à la connaissance de **B.)** avant la signature du compromis de vente. Elle indique par ailleurs avoir informé **B.)** de l'existence d'une procédure judiciaire en cours contre le constructeur de l'immeuble laquelle concerne d'autres parties de l'immeuble que l'appartement vendu. Elle conclut dès lors à l'irrecevabilité, sinon au débouté de la demande reconventionnelle.

### **En droit**

Dans un esprit de logique juridique, il échet tout d'abord d'examiner la demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente avant d'examiner le cas échéant la demande principale en paiement de l'indemnité de résiliation.

#### **- Quant à la demande reconventionnelle**

**B.)** conclut à l'annulation de la vente principalement pour erreur et subsidiairement pour dol. A l'appui de sa demande, elle expose que l'immeuble présente un problème d'infiltration d'eau lequel n'était pas visible au moment de la signature du compromis de vente en date du 14 août 2008, mais qui est uniquement devenu apparent pour elle en automne, voire en hiver de l'année 2008. Le problème aurait cependant été connu par **A.)**, étant donné qu'un litige était déjà en cours contre le constructeur et avait donné lieu à la nomination d'un expert judiciaire en date du 18 juillet 2008. Elle fait valoir qu'un appartement exempt de vice, voire un appartement se situant dans un immeuble exempt de vice constitue pour chaque acheteur une condition substantielle du contrat. Elle estime qu'il ne peut être contesté qu'un problème d'infiltration d'eau risque d'avoir des conséquences financières pour elle, soit directement en tant que propriétaire de l'appartement, soit en tant que copropriétaire de la résidence.

**B.)** est d'avis qu'il appartient à la partie adverse de prouver qu'elle a rempli son obligation d'information incombant au vendeur, mais elle verse d'ores et déjà à l'appui de sa demande deux attestations testimoniales et sollicite pour autant que de besoin l'audition de ces témoins afin de prouver les faits suivants :

*« que lors de la visite de l'appartement par la dame **B.)**, ainsi qu'au moment de la signature du compromis de vente en date du 14 août 2008, sans préjudice quant à la date exacte, la dame*

*A.) n'a pas signalé l'existence d'un litige ayant trait à des problèmes d'infiltration d'eau affectant l'immeuble sis à L-(...) à la dame B.) »*

**A.)** conteste ne pas avoir informé l'acheteur d'un éventuel problème d'humidité et de l'existence d'une procédure engagée contre le constructeur, de sorte que selon cette partie, **B.)** a signé le compromis de vente en connaissance de cause. Elle soutient que de toute façon l'appartement faisant l'objet de la vente n'est point affecté de vices et malfaçons, les problèmes concernant uniquement les parties communes de la résidence.

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

Aux termes de l'article 1110 du code civil, l'erreur ne peut être une cause de nullité que si elle a pour objet la substance de la chose.

L'erreur est définie comme une représentation inexacte de la réalité contractuelle. L'erreur n'est une cause de nullité que si elle a porté sur la substance-même de la chose qui en est l'objet. L'erreur sur les qualités substantielles est traditionnellement définie comme la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante. L'erreur sur une qualité substantielle réside dans l'absence d'une qualité attendue ou promise. L'erreur sur la substance est normalement appréciée in concreto, c'est-à-dire par rapport à la psychologie de la victime de l'erreur, mais il est encore admis que le fait que la qualité défailante est habituellement substantielle in abstracto, c'est que dans l'opinion publique commune elle est considérée comme substantielle, peut constituer un indice faisant présumer qu'elle a aussi été substantielle pour l'errans (Cour d'appel 27 janvier 1999, numéro du rôle 21159).

S'agissant d'un immeuble on peut notamment voir une qualité essentielle dans la surface du terrain ou du local vendu, dans la rentabilité de l'immeuble acheté ou dans l'absence de conformité du bien vendu aux règles d'urbanisme. Sont à considérer comme immeubles ne comportant pas une qualité substantielle un terrain inconstructible, un terrain impropre à la construction projetée, un immeuble inhabitable ou inapte à la destination prévue ou lorsqu'il y a des risques divers affectant la jouissance ou la disponibilité de l'immeuble (Jurisclasseur, Civil, Art.1110, n°14 et 16).

La charge de la preuve pèse naturellement sur l'errans, demandeur en nullité. La prétendue victime doit par conséquent être déboutée non seulement lorsqu'il apparaît qu'elle avait une « parfaite connaissance de la situation », mais aussi dans tous les cas où elle « n'apporte pas la moindre preuve » de l'erreur alléguée. Quant à l'objet de la preuve, celui-ci est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose. Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère

déterminant. Ce troisième élément se confond le plus souvent avec le précédent (Jurisclasseur, op.cit., n°80 et 81).

En l'espèce, il ressort d'une ordonnance de référé rendue le 16 mars 2010 entre **A.)** et **B.)** ayant débouté **A.)** de sa demande en allocation d'une provision de 36.000 euros, qu'un expert fut nommé suivant une ordonnance du 18 juillet 2008 opposant la société anonyme EUROPROM, comme partie demanderesse, et le syndicat des copropriétaires de la résidence **X.)**, la société anonyme d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE, la société à responsabilité limitée SOCOTEC Luxembourg, la société anonyme ATELIER D'ARCHITECTURE BENG, la société anonyme METALICA, la société anonyme C.E.S.E. et **C.)**, comme parties défenderesses. Il y est précisé que l'expert a été chargé de la mission de constater les éventuels problèmes d'humidité et autres dégâts affectant l'immeuble de la copropriété Résidence **X.)** située à L-(...), tant au niveau des parties communes que privatives, de déterminer les causes et origines de ces éventuels problèmes d'humidité et autres dégâts liés aux problèmes d'humidité, de déterminer les mesures à prendre en vue d'une remise en état et de chiffrer les frais d'une remise en état.

**B.)** verse à l'appui de sa demande des photos de l'immeuble, lesquelles ne permettent cependant pas de faire une quelconque constatation utile quant à un éventuel problème d'humidité.

**A.)** verse pour sa part un courrier du 1<sup>er</sup> avril 2008 émanant d'un ingénieur chargé par la compagnie d'assurance LA LUXEMBOURGEOISE dans le cadre de la « réfection de la terrasse de l'appartement **A.)** », aux termes duquel « les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de l'appartement **A.)** sont terminés et donnent satisfaction aux règles de l'art et aux conditions stipulés dans le marché ». Elle prétend par ailleurs que le problème d'humidité n'affecte que les parties communes de l'immeuble.

Il n'est certes pas contesté par **A.)** que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement litigieux est affecté d'un problème d'humidité, mais les pièces soumises au tribunal ne permettent pas d'apprécier ni la réalité, ni surtout l'envergure du vice allégué. Aucun élément du dossier ne permet en tout cas de retenir que l'appartement-même est encore affecté d'un quelconque vice.

Le tribunal estime que la simple existence d'un vice affectant un immeuble n'est pas suffisant pour conclure à l'absence d'une qualité substantielle, à défaut de connaître l'envergure de ce vice et son incidence sur le caractère habitable de l'immeuble ou encore sur la jouissance de l'immeuble. En l'absence de ces éléments, le tribunal n'est pas non plus à même d'apprécier le caractère déterminant de l'erreur commise prétendument par **B.)**.

Il s'ensuit que la demande en annulation de la vente est à rejeter comme non fondée pour autant qu'elle est basée sur les dispositions relatives à l'erreur.

Aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

À la différence de l'erreur spontanée, l'erreur provoquée par le dol est de nature à entraîner l'annulation quel que soit l'objet sur lequel elle porte. À cet égard, le domaine de la nullité pour dol est donc notablement plus large que celui de la nullité pour erreur : dès lors que l'erreur a été le résultat d'un dol, il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime et il n'est pas exigé qu'elle porte sur la substance de la chose (Jurisclasseur, Civil, Art.1116, n°31).

Conformément aux termes-mêmes de l'article 1116 du code civil, la charge de la preuve pèse naturellement sur le demandeur en nullité, c'est-à-dire sur la victime du dol. Ainsi celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour 9 février 2000, n°22242 du rôle, Pas.31, p.356).

Cependant, en ce qui concerne la preuve d'une éventuelle réticence, ainsi que la démonstration de la mauvaise foi du contractant, la première chambre civile de la Cour de cassation française a, s'agissant d'un vendeur professionnel, opéré un véritable renversement de la charge de la preuve, en retenant que « que le vendeur professionnel est tenu d'une obligation de renseignement à l'égard de son client et qu'il lui incombe de prouver qu'il a exécuté son obligation » (Cass. 1re civ., 15 mai 2002 : Juris-Data n° 2002-014337 ; Bull. civ. 2002, I, n° 132 ; JCP G 2002, I, 184, obs. F. Labarthe ; Contrats, conc. consom. 2002, comm. 135, note L. Leveneur ; RTD civ. 2003, p. 84, obs. J. Mestre et B. Fages ; cité dans Jurisclasseur, Civil, Art.1116, n°38).

Etant donné que **A.)** n'est en l'espèce pas un vendeur professionnel, il n'y a pas lieu de s'écarter des termes de l'article 1116 du code civil imposant la charge de la preuve au demandeur en nullité, à savoir **B.)**. En tout état de cause, un éventuel renversement de la charge de la preuve ne concerne pas les autres éléments constitutifs du dol, dont notamment le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives.

Comme l'erreur simple, l'erreur commise par la victime du dol ne vicie le consentement qu'autant qu'elle a décidé de la conclusion du contrat. Cette exigence logique est en outre imposée, en ce domaine, par l'article 1116 du code civil, selon lequel il doit être « évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ». L'exigence d'une erreur déterminante est parfois traduite par une distinction opposant le dol principal au dol incident. Cette dernière expression désigne, dans la doctrine classique, les manœuvres en l'absence desquelles la victime aurait consenti néanmoins, mais à d'autres conditions. Surtout, la même doctrine considère que ces manœuvres, n'ayant pas fait naître l'intention de contracter, sont dépourvues de caractère déterminant et ne peuvent donc être sanctionnées que par l'allocation de

dommages-intérêts et non par l'annulation du contrat. Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur commise. Ce caractère s'apprécie in concreto, ou plutôt se constate concrètement, par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime (Jurisclasseur, Civil, Art.1116, n°33 à 35).

Ainsi, un éventuel manquement à une obligation précontractuelle d'information tel que soulevé par **B.)** ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement. Indépendamment dès lors de la question de la charge de la preuve concernant l'obligation d'information, il incombe à **B.)** de rapporter la preuve d'une erreur déterminante.

**B.)** n'indique pas ses critères de recherche dans l'acquisition d'un appartement et plus particulièrement les raisons qui l'ont amené à acquérir l'appartement litigieux. A défaut de toute précision, la seule existence d'un vice, dont le tribunal ignore tout et dont il n'est même pas établi qu'il affecte également l'appartement-même, est de toute façon insuffisante pour conclure à son caractère déterminant.

Etant donné que **B.)** n'établit pas que la connaissance de l'existence d'un vice affectant l'immeuble l'aurait dissuadé d'acquérir un appartement se trouvant dans cet immeuble, il devient superfétatoire d'examiner si l'information concernant l'existence de ce vice lui a été transmise avant la vente.

Il s'ensuit que la demande en annulation de la vente est également à rejeter comme non fondée pour autant qu'elle est basée sur les dispositions relatives au dol.

#### - Quant à la demande principale

**A.)** demande la condamnation de **B.)** à lui payer la clause pénale contenue au compromis de vente laquelle s'applique en cas d'inexécution, de sorte qu'elle estime ne pas devoir solliciter en plus la résolution judiciaire. Elle soutient par ailleurs que le créancier a la possibilité de renoncer à la faculté d'option prévue à l'article 1184 du code civil, à savoir l'exécution forcée du contrat ou sa résolution, après l'inexécution par le cocontractant de ses obligations.

**B.)** s'oppose à cette demande au motif que le tribunal n'est pas saisi d'une demande en résolution du compromis de vente.

Le moyen soulevé par **B.)** constitue en réalité un moyen d'irrecevabilité de la demande.

Le compromis de vente du 14 août 2008 stipule qu' « en cas de résiliation de la présente par l'une ou l'autre partie, celle-ci devra payer une indemnité de 10% du prix de vente ».

L'article 1184 du code civil dispose ce qui suit :

*« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point 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, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »*

L'option que la loi confère au créancier existe entre l'exécution forcée du contrat et la résolution avec dommages et intérêts du contrat (Cour d'appel, 1<sup>er</sup> mars 2000, n° rôle 22518).

Il est possible de demander des dommages et intérêts sans demander la résolution, si ces dommages et intérêts constituent une exécution par équivalent du contrat. De tels dommages et intérêts sont incompatibles avec une demande en résolution (cf. Jurisclasseur, Civil, Art.1184, Fasc. 10, n°111)

En revanche une clause pénale, par définition n'est pas une exécution partielle du contrat, mais des dommages et intérêts forfaitaires en cas d'inexécution de l'obligation par une des parties.

En l'espèce, la clause pénale prévue au contrat prévoit clairement qu'elle s'applique en cas de résiliation du contrat, de sorte que, conformément à l'article 1184 alinéa 2 du code civil, la demande en indemnisation doit s'accompagner d'une demande en résolution du contrat à défaut de quoi les obligations respectives existent toujours.

Cette résolution, à défaut de clause résolutoire expresse ou amiable, doit être demandée en justice et les dommages-intérêts ne peuvent être réclamés qu'à la suite de la résolution du contrat comme représentant pour le créancier le dédommagement du préjudice subi par cette dernière.

En l'espèce, le compromis de vente du 14 août 2008 ne contient aucune clause résolutoire.

**A.)** prétend encore que **B.)** a procédé unilatéralement à la résiliation du contrat.

Aux termes d'un courrier envoyé le 16 décembre 2008, **B.)** écrit à **A.)** que « je vous informe que je vais annuler le compromis de vente du 14.8.2008 concernant l'acquisition de l'appartement sis au troisième étage à (...). J'ose espérer que vous m'informez de la suite des événements dans les meilleurs délais. Tout en attendant votre accord pour l'annulation dudit compromis, veuillez croire, Madame **A.)**, à l'expression de mes sentiments distingués. »

La décision de **B.)** de ne pas poursuivre l'acquisition de l'immeuble constitue certes une violation de ses obligations contractuelles, mais les termes du prédit courrier ne valent pas résiliation du



contrat par celle-ci. En effet, **B.)** n'y affirme pas qu'elle annule, voire qu'elle résilie le contrat, mais uniquement qu'elle a l'intention de le faire, tout en attendant l'accord de **A.)**. Il s'ensuit que le prédit courrier peut s'analyser comme une proposition de résiliation, sans pour autant constituer déjà une résiliation claire et ferme. Contrairement à ce que prétend **A.)**, le compromis de vente n'a dès lors pas été résilié par **B.)**.

En ce qui concerne les prétentions de **A.)**, celle-ci ne poursuit ni l'exécution du contrat, ni sa résolution judiciaire, mais elle se borne à réclamer l'application de la clause pénale. Faute par elle cependant d'avoir demandé la résolution du contrat, sa demande en obtention de dommages-intérêts basée sur la responsabilité contractuelle est à déclarer irrecevable.

#### - **Quant au surplus des demandes**

**B.)** a réclamé en outre une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du code civil de 5.000 euros.

Il est de principe que toute faute dans l'exercice d'une action en justice est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'exercice d'une action en justice étant un droit, l'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol.

En l'espèce il ne résulte pas des éléments du dossier que **A.)** ait commis une faute au sens des principes ci-dessus énoncés en introduisant la demande en justice actuellement soumise à analyse. **B.)** doit partant être déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Chacune des parties demande l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En l'espèce, les demandes respectives ne sont pas fondées.

**PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 décembre 2010, déclare la demande principale de **A.)** irrecevable, déclare la demande reconventionnelle de **B.)** recevable, la dit non fondée, partant en déboute, dit les demandes respectives de **A.)** et de **B.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées, partant en déboute, condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance.