

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 205/2008 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, cinq novembre deux mille huit.

Numéro 112350 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Charles KIMMEL, juge,
Michèle FEIDER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L- ADRESSE1.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch-sur-Alzette du 13 décembre 2007,

comparant par Maître Sylvie KREICHER, avocat, demeurant à Luxembourg,

défenderesse sur reconvention

e t

1. PERSONNE2.), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

demanderesse par reconvention

comparant par Maître Roy NATHAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 17 septembre 2008.

Entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Philippe GODEBERT, avocat, en remplacement de Maître Sylvie KREICHER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître Michel FOEHR, avocat, en remplacement de Maître Roy NATHAN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Robert LOOS, avocat constitué.

Suivant compromis de vente signé en date du 13 mai 2006, PERSONNE2.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement sis à LIEU1.) pour le prix de 350.000 euros. La vente a été réalisée par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL. L'acte de vente notarié a été signé par devant le notaire Henri Beck en date du 14 juin 2006.

Par exploit d'huissier de justice du 13 décembre 2007, PERSONNE1.) a fait donner assignation à 1) PERSONNE2.) et 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater la nullité de la vente pour absence partielle d'objet, sinon subsidiairement pour dol, sinon erreur. La demande est basée sur l'article 1108 du code civil, subsidiairement sur les articles 1109 et 1110 du même code. A titre plus subsidiaire, la demanderesse a requis la résolution de la vente sur base de l'article 1641 du code civil, sinon sur base de l'article 1184 du code civil.

La demanderesse a conclu à voir condamner la défenderesse PERSONNE2.) à lui payer la somme de 401.460,94 euros, représentant le prix de vente de l'appartement, le prix de vente de la cuisine et les frais de notaire, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la date de la signature de l'acte notarié, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La demanderesse a encore requis la condamnation de la défenderesse PERSONNE2.) à lui

payer la somme de 15.000 euros au titre des intérêts de l'emprunt qu'elle avait contracté pour financer l'achat de l'appartement et la somme de 15.000 euros au titre de préjudice moral.

A l'encontre de la défenderesse SOCIETE1.) SARL, la demanderesse a requis paiement de la somme de 35.000 euros en réparation du préjudice subi et de la somme de 5.000 euros au titre de préjudice moral. Cette demande est basée à titre principal sur les articles 1991 et 1992 du code civil, sinon subsidiairement sur l'article 1134 du code civil, sinon encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du même code.

La demanderesse a réclamé une indemnité de procédure de 2.000 euros.

La demande en nullité de la vente conclue entre parties a été régulièrement transcrite au bureau des hypothèques tel que ceci est prescrit par les dispositions de l'article 17 de la loi sur la transcription des droits réels immobiliers.

A l'appui de sa demande, la requérante a fait valoir avoir été informée par Internet que la défenderesse PERSONNE2.) mettait en vente un appartement duplex de 125 mètres carrés. La demanderesse a fait valoir que lors de la visite de l'appartement, on lui a montré un appartement duplex dont l'accès se faisait par le troisième étage et comportant un living situé à l'étage au-dessus, accessible par un escalier en colimaçon se trouvant à l'intérieur de l'appartement. La demanderesse a fait valoir que lors de la signature de l'acte notarié, la différence entre la surface annoncée et les millièmes figurant dans l'acte notarié de vente a été discutée. Le problème aurait été écarté sur déclaration de la partie venderesse que cette différence s'expliquait par la non-prise en compte des balcons.

La demanderesse a fait valoir que peu de temps après la signature de l'acte notarié de vente, elle a été informée que le living situé au quatrième étage de l'immeuble était aménagé dans des parties communes et que cet aménagement était contraire au règlement communal qui interdit l'installation de tout espace habitable dans les combles. La demanderesse a reconnu que la copropriété lui a permis de continuer de jouir de cette partie de l'immeuble, mais elle a estimé que cette tolérance n'est pas de nature à éliminer le problème de base concernant la vente du duplex qui se serait révélé n'être qu'un appartement situé sur un seul étage, amputé de la pièce aménagée en living.

La demanderesse a fait valoir que la partie venderesse PERSONNE2.) connaissait parfaitement la situation et a sciemment omis d'en informer la demanderesse. Concernant la partie SOCIETE1.), la demanderesse lui a reproché d'avoir manqué à ses obligations professionnelles en ne vérifiant pas la contenance et la composition exacte de l'appartement et en ne l'informant pas que le living était aménagé dans les combles.

Les défenderesses ont contesté toutes les affirmations de la demanderesse. Elles ont fait valoir que suivant le libellé du compromis de vente et de l'acte notarié de vente, la

demanderesse a acquis un appartement situé au troisième étage et qu'elle s'est vu remettre un tel appartement. Ces parties ont fait valoir que la partie de l'immeuble revendiquée par la demanderesse ne faisait pas partie de la vente et n'était pas incluse dans le prix de vente.

Demande dirigée contre la défenderesse PERSONNE2.) :

La demanderesse s'est basée à titre principal sur les dispositions de l'article 1108 du code civil en faisant valoir que **l'objet du contrat** a fait partiellement défaut.

L'article 1108 du code civil prévoit que pour être valable le contrat doit porter sur un objet certain. Par application de cette disposition, l'absence d'objet entraîne la nullité du contrat. Pour que cette nullité intervienne, l'inexistence doit néanmoins être totale, sinon l'obligation garde un objet (Jurisclasseur, droit civil, art. 1126 à 1130, fasc. 9-1, n° 10).

En l'espèce, il y a eu vente d'un appartement. La demanderesse reproche aux défenderesses que l'appartement qu'elle s'est vu délivrer, respectivement qui lui a été vendu est plus petit que celui qu'elle pensait acquérir. Tel que le soutient la demanderesse elle-même, il y a partant tout au plus absence partielle d'objet. Par application des principes ci-dessus énoncés, ce fait ne saurait fonder une demande en nullité du contrat de vente.

A titre subsidiaire, la demanderesse a invoqué les règles relatives au **dol**.

Elle a fait valoir à ce sujet que la venderesse PERSONNE2.) l'a volontairement trompée sur la consistance du bien vendu en lui faisant croire que le living aménagé au niveau supérieur faisait partie des parties privatives. Elle a soutenu que la défenderesse ne pouvait ignorer ce fait et qu'elle a volontairement omis de le lui signaler.

La partie défenderesse PERSONNE2.) a contesté l'existence de toute manœuvre de sa part. Elle a fait valoir que la demanderesse s'est fait délivrer l'appartement désigné dans l'acte de vente sous seing privé et dans l'acte de vente authentique. Dans ces deux actes, l'immeuble vendu aurait été désigné comme appartement et non comme duplex. La demanderesse se serait fait délivrer l'appartement situé au troisième étage, décrit dans ces deux actes, et elle n'aurait partant pas de motif de se plaindre.

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. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la

chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue (voir : *Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss*). Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui demande l'annulation de la convention pour dol d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, la demanderesse a fait valoir que l'appartement qu'elle a acquis n'est pas celui qu'elle avait visité. Elle a affirmé avoir visité un duplex ayant compris une pièce aménagée au niveau supérieur et que seul un appartement se situant sur un étage lui a été vendu.

Le tribunal estime qu'il y a lieu de rejeter l'argumentation des parties sur la désignation d'appartement ou de duplex de l'immeuble vendu, un duplex pouvant parfaitement être désigné sous la dénomination d'appartement. Partant aucune conséquence juridique ne saurait être tirée de l'emploi de l'un ou de l'autre terme.

Il y a également lieu de rejeter l'argumentation développée par les parties défenderesses consistant à dire que la demanderesse s'est vu délivrer l'immeuble désigné dans les actes de vente, puisque le moyen d'annulation de la vente développé par la demanderesse porte justement sur la question de dire qu'elle a été trompée lors de la signature des actes de vente et qu'elle a finalement acquis un immeuble différent de celui qui lui a été montrée. C'est le motif pour lequel elle s'estime lésée.

Concernant l'argument développé par la partie PERSONNE2.) basé sur une clause contenue dans l'acte authentique de vente précisant que la partie acquéreuse renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de prix pour erreur dans la désignation cadastrale ou dans la contenance, il faut préciser que ce qui est en cause en l'espèce, c'est la tromperie dont la demanderesse a estimé avoir été victime en ce que l'appartement vendu ne correspond pas à celui qui lui a été montré. Elle n'agit partant pas en réparation d'une simple erreur sur la contenance, mais elle revendique la nullité de la vente pour une erreur provoquée par l'attitude des parties défenderesses, erreur qui a porté sur la valeur et la contenance de l'immeuble acheté. La clause invoquée par la défenderesse ne saurait partant trouver à s'appliquer.

Pour étayer son affirmation d'avoir été trompée sur la consistance de l'immeuble qui lui a été vendu, la demanderesse a versé trois attestations testimoniales dressées par trois personnes qui l'ont accompagnée lors de la deuxième visite qu'elle a effectuée de l'appartement avant la signature du compromis de vente. Il résulte de l'attestation rédigée par une dénommée PERSONNE3.) qu'elle a accompagné la demanderesse dans l'appartement et qu'elles ont visité le niveau supérieur dans lequel le living était installé. L'attestante précise qu'à aucun moment ni la venderesse ni l'agent immobilier n'ont précisé que le niveau supérieur ne faisait pas partie de l'appartement. L'attestante PERSONNE4.)

qui a également accompagné la demanderesse lors de cette visite a écrit que sur la question de combien de mètres carrés l'appartement comprenait, il leur a été répondu qu'il en comportait 125. Cette personne a attesté en outre avoir visité l'appartement, y compris le niveau supérieur, et elle a écrit qu'à aucun moment ni Madame PERSONNE2.), ni l'agent immobilier n'ont signalé que le salon situé à l'étage ne faisait pas partie de l'appartement. Finalement l'attestant PERSONNE5.) a confirmé que lors de la visite qu'il a effectué de l'appartement en présence des trois autres personnes, il a été confirmé par les défenderesses que l'appartement comprenait 125 mètres carrés.

Il faut déduire des déclarations de ces trois personnes que l'appartement a été présenté de telle façon à la demanderesse qu'elle ne pouvait se douter que l'appartement se bornait aux pièces situées au niveau inférieur et que le living situé au niveau supérieur ne faisait pas partie de l'immeuble vendu. Il en résulte encore que la demanderesse n'a été rendue attentive à cet état des choses ni par la venderesse, ni par l'agent immobilier.

Il ne peut faire de doute que le fait que le living situé au niveau supérieur faisait partie intégrante de l'appartement a été déterminant dans la chef de la demanderesse. En effet à lire la description de l'appartement qui a été faite par les attestants, il en résulte que ce bien a tiré tout son charme et toute sa valeur de cette pièce située au niveau supérieur.

Il faut encore ajouter que les parties ont débattu de la question de savoir si la demanderesse a, tel qu'elle l'a fait valoir, soulevé devant le notaire la question de la différence entre les mètres carrés qui lui avaient été annoncés et les millièmes indiqués dans l'acte notarié, les défenderesses ayant nié qu'une telle question ait été soulevée devant le notaire. Il faut relever à cet égard qu'en tout état de cause, aucune conséquence en défaveur de la demanderesse ne saurait être tirée de l'absence d'une telle interpellation de la part de la demanderesse. En effet concernant la question de savoir si l'erreur de la demanderesse a été excusable ou non, respectivement si la demanderesse avait dû se renseigner plus amplement au sujet de cette différence, il faut relever qu'en matière de dol, la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée (Jurisclasseur, op.cit., n° 37). Aucun grief à ce sujet ne saurait partant être retenu à charge de la demanderesse.

Concernant la connaissance que la défenderesse PERSONNE2.) avait de ce que le niveau supérieur ne faisait pas partie des parties privatives, la demanderesse a versé une attestation testimoniale de l'employé de la société qui faisait fonction de syndic et qui a déclaré qu'il avait avisé la défenderesse PERSONNE2.) de ce que lors de la vente de son appartement, elle devait prévenir les acquéreurs potentiels de ce que la pièce aménagée au niveau supérieur ne faisait pas partie de l'appartement. Au vu de cette pièce, la défenderesse PERSONNE2.) ne peut valablement soutenir ne pas avoir été au courant que le niveau supérieur ne faisait pas partie intégrante de l'appartement dont elle était propriétaire. Il faut encore estimer que la partie venderesse devait savoir que cette information était importante pour tout acquéreur. Il faut donc décider qu'en retenant cette

information à la demanderesse au moment de la visite de l'appartement, la défenderesse PERSONNE2.) a agi intentionnellement.

Les parties défenderesses ont soutenu que c'est à tort que la demanderesse a fait valoir que les parties situées au niveau supérieur sont à qualifier de parties communes, puisque ces parties ne seraient accessibles que par l'appartement de la demanderesse.

Quelque soit la qualification qu'il y a lieu de donner à cette partie de l'immeuble, il est constant en cause que cette partie n'a pas été vendue à la demanderesse, bien qu'on lui ait fait miroiter lors de la visite qu'elle a effectuée que cette pièce faisait partie intégrante de l'appartement qu'elle se proposait d'acheter. Dans la mesure où il n'est pas contesté que la demanderesse n'a en définitive pas acquis la jouissance privative exclusive de cette partie de l'immeuble, il y a eu erreur dans le chef de la demanderesse, erreur qui a été provoquée par le comportement de la défenderesse PERSONNE2.).

Le tribunal voudrait encore préciser que les défenderesses sont en défaut d'établir que le prix convenu à l'acte de vente est tel qu'il ne couvre que la partie de l'appartement qui a été effectivement vendue. Il faut ajouter qu'en tout état de cause, le prix convenu n'est pas ridiculement bas, rendant évident qu'il ne couvrait pas la partie située au niveau supérieur. Finalement, il y a lieu de préciser que même à supposer qu'un prix anormalement bas ait dû rendre la demanderesse suspicieuse sur l'objet qui lui était vendu, il faut renvoyer à ce qui a été dit plus haut relatif au caractère excusable de l'erreur dans le chef de la victime, à savoir que le caractère inexcusable de l'erreur ne préjudicie pas à la victime du dol.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la vente conclue entre parties suivant compromis de vente du 13 mai 2006 et acte authentique du 14 juin 2006 est à annuler pour cause de dol.

Demande dirigée contre la défenderesse SOCIETE1.) :

La demande dirigée contre cette partie est basée à titre principal sur les règles du mandat.

La défenderesse SOCIETE1.) SARL a contesté être liée à la partie demanderesse par un contrat de mandat.

Il résulte des éléments soumis au tribunal que c'est la partie venderesse PERSONNE2.) qui avait chargé la partie SOCIETE1.) de la vente de son appartement. Le tribunal n'a pas à qualifier ce contrat, à savoir s'il s'agissait d'un contrat de mandat ou d'un contrat de louage d'ouvrage suivant les pouvoirs reconnus à l'agence immobilière. Toujours est-il qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la demanderesse ait d'une quelconque façon été liée à la partie SOCIETE1.) par un contrat. Le contraire résulte des attestations testimoniales versées par la partie demanderesse, desquelles il résulte clairement que l'agent immobilier

s'est concerté avec la défenderesse PERSONNE2.), mais n'est d'aucune façon intervenue aux côtés de la partie demanderesse.

La demande de la requérante basée sur les dispositions des articles 1991 et suivants du code civil doit partant être déclarée irrecevable, de même que la demande basée sur les articles 1134 et suivants du code civil.

Concernant la demande basée sur la responsabilité civile, il est admis qu'en matière de dol, la responsabilité d'un tiers peut être engagée, in solidum avec celle de l'auteur du dol, non seulement dans le cas où le tiers s'est rendu complice du dol du contractant, mais aussi lorsqu'il a rendu possible la tromperie par son imprudence ou sa négligence professionnelle (Jurisclasseur, op.cit., n° 46 ; Cour d'appel 4 juillet 2007, numéro du rôle 30455).

Le tiers professionnel intervenant dans l'acte de vente doit, dans certaines conditions, informer l'acquéreur sous peine de voir sa responsabilité délictuelle engagée pour non-respect du devoir de conseil. En particulier, pour ce qui concerne l'agent immobilier, celui-ci, en sa qualité de professionnel des transactions immobilières, peut, dans les limites des compétences professionnelles attendues de lui, voir sa responsabilité engagée au cas où il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise (Cour d'appel 4 juillet 2007, numéro du rôle 30455 et doctrine y citée). Il a pareillement été retenu que l'agent immobilier, même s'il n'est lié contractuellement qu'au vendeur et est rémunéré par celui-ci, est tenu envers l'acheteur, en sa qualité d'intermédiaire professionnel de l'immobilier, d'une obligation d'information, de renseignement et de conseil (Cour d'appel de Paris 20 septembre 1996, Dalloz 1996, IR, p. 221).

En l'espèce, il faut déduire des principes qui précèdent que la partie SOCIETE1.) avait une obligation de renseignement et d'information envers la demanderesse. En sa qualité de professionnelle en matière immobilière, il lui appartenait de se renseigner sur les droits exacts de la défenderesse PERSONNE2.) sur le bien qu'elle projetait de vendre à la demanderesse. Cette obligation s'imposait d'autant plus en l'espèce que la configuration particulière de l'appartement, une pièce supplémentaire ayant été aménagée dans les combles, devait susciter une vigilance accrue de la part de l'agent immobilier. Il faut relever qu'il devait être d'autant plus facile à la défenderesse SOCIETE1.) de se renseigner que la situation était parfaitement connue du syndic, tel que ceci résulte de l'attestation de l'employé du syndic qui a été discutée plus haut.

La partie défenderesse SOCIETE1.) s'est prévaluée d'une clause prévue au compromis de vente par laquelle la demanderesse, en sa qualité d'acheteur, a reconnu que l'agent immobilier n'est pas responsable « *dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela tout en sachant que l'agence ne fait que se référer aux données qu'elle a reçues par le(s) vendeur(s) et sans être tenue à devoir se convaincre de leur exactitude* ». Elle a conclu que cette clause la décharge de toute responsabilité.

La partie demanderesse n'a pas pris position par rapport à ce moyen de la défenderesse SOCIETE1.) SARL.

Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu à application de cette clause qui de par son contenu doit s'analyser en une stipulation pour autrui convenue en faveur de la défenderesse SOCIETE1.) SARL. Le tribunal estime que le litige qui oppose les parties est étranger à cette clause. Par cette disposition, les parties ont entendu décharger la partie SOCIETE1.) SARL de la responsabilité relative à l'exactitude des données contenues dans le compromis. Or ce qui est reproché aux défenderesses dans le cadre du présent procès, c'est de ne pas avoir fourni à la demanderesse toutes les informations lui permettant de se rendre compte de la consistance des droits qu'elle a acquis. Ce n'est donc pas l'exactitude des données contenues dans le compromis qui est en cause, mais l'absence de l'indication que le niveau supérieur qui a été présenté à la demanderesse comme faisant partie de l'appartement, n'en faisait pas partie.

Cette clause n'étant pas applicable et au vu des éléments développés ci-dessus, il faut retenir que la défenderesse SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité délictuelle envers la demanderesse.

Revendications de la demanderesse :

Le tribunal voudrait réfuter avant tout autre progrès en cause l'argumentation des défenderesses consistant à dire que la demanderesse n'a subi aucun préjudice puisque la copropriété l'a laissé occuper la partie de l'appartement situé au niveau supérieur.

Il y a lieu de préciser à ce sujet que la demanderesse ne réclame pas paiement de dommages et intérêts pour absence de jouissance de l'appartement, ou d'une partie de l'immeuble, mais qu'elle réclame paiement des sommes qui lui reviennent de par l'annulation de la vente et du préjudice qui en est résulté pour elle.

- Revendications formulées à l'encontre de la défenderesse PERSONNE2.) :

De la part de la défenderesse PERSONNE2.), la demanderesse réclame restitution du prix de vente de l'appartement, de même que restitution du prix de vente de la cuisine incorporée dans l'appartement et dont la vente a fait l'objet d'un contrat séparé.

La vente de l'appartement ayant été annulée, c'est à bon droit que la demanderesse réclame remboursement du prix de vente.

Quant à la demande en remboursement du prix de la cuisine, à savoir la somme de 25.000 euros, la partie défenderesse PERSONNE2.) a contesté cette demande au motif que la vente de la cuisine a fait l'objet d'un acte séparé et que la demanderesse n'a réclamé ni l'annulation de cet acte de vente, ni sa résolution.

Suite à ces conclusions, la demanderesse a soutenu que la vente de l'appartement ayant été déclarée nulle, il y a lieu d'annuler toutes les conséquences découlant de cette vente, y compris la vente de la cuisine.

Il est de principe que la nullité d'un contrat doit s'étendre aux conventions qui en sont l'accessoire. Parmi les contrats accessoires, il faut distinguer entre les contrats accessoires par nature, tel le cautionnement, et ceux qui le sont par occasion. Dans ce dernier cas de figure, le juge appelé à décider s'il y a lieu d'étendre la nullité au contrat accessoire, doit s'attacher à la recherche de la volonté des parties (Jurisclasseur, droit civil, art. 1304 à 1314, fasc. 131 et 132, n° 69 et s.).

En l'espèce, seule l'existence d'un contrat accessoire par occasion peut être envisagée. Les parties ont conclu le jour-même de la rédaction de l'acte de vente notarié de l'appartement, un contrat séparé portant sur la vente de la cuisine. Dans l'acte de vente sous seing privé portant sur la cuisine, il est fait référence à l'acte de vente de l'appartement et il est précisé que la cuisine est installée dans l'appartement qui a été vendu. Le tribunal estime qu'il résulte de ces références d'un acte à l'autre qu'il était de la commune intention des parties de lier les deux ventes et que la vente de la cuisine ne forme que l'accessoire de la vente de l'appartement. La nullité de la vente de l'appartement doit partant entraîner la nullité de la vente de la cuisine.

La demanderesse a donc en principe droit au remboursement du prix de la cuisine.

La défenderesse PERSONNE2.) a demandé l'application d'un taux de vétusté au vu de l'usage de la cuisine qui a été fait par la demanderesse, ou un de ses locataires, depuis l'acte de vente.

Il est admis qu'en cas de détérioration de la chose par l'usure normale, celui qui se voit restituer l'objet en cas de nullité du contrat, a droit une indemnité pour l'usure subie par la chose (Jurisclasseur, droit civil, art. 1304 à 1314, fasc. 131 e 132, n° 17).

En l'espèce, la cuisine a été vendue en date du 14 juin 2006 et la restitution sera ordonnée par le présent jugement, intervenant deux ans et demi plus tard. Le tribunal estime qu'il y a lieu d'appliquer une décote de 5.000 euros de sorte que la demanderesse peut réclamer restitution du prix de 20.000 euros.

La demanderesse réclame également remboursement des frais de notaire.

Les frais de notaire ont été exposés par la demanderesse en vue de l'acquisition de l'appartement dont la vente a été annulée pour cause de dol dans le chef de la défenderesse PERSONNE2.). La perte des frais de notaire par la demanderesse est partant une conséquence directe des agissements de la défenderesse PERSONNE2.) et la demanderesse peut prétendre au remboursement de ces frais de la part de cette dernière.

La demanderesse a encore réclamé le remboursement des frais lié à l'emprunt qu'elle avait contracté en vue de financer l'achat de l'appartement.

La défenderesse PERSONNE2.) a fait valoir que la demanderesse avait donné l'appartement en location, ce qui devait lui permettre de couvrir les frais de son emprunt.

Il y a lieu d'ajouter qu'à titre reconventionnel, la défenderesse a réclamé une indemnité d'occupation à la demanderesse pour l'usage qu'elle avait de l'appartement depuis l'acte de vente. Dans ses conclusions ultérieures, la défenderesse PERSONNE2.) a demandé à se voir payer les loyers encaissés pendant cette période par la demanderesse.

Il est de principe que de par l'annulation de la vente, les parties doivent être remises dans la même situation comme si la vente n'était pas intervenue. Partant le vendeur doit recevoir restitution de son bien et l'acheteur doit être remboursé du prix de vente. Toujours est-il qu'on ne saurait effacer la période séparant la signature de l'acte de vente et la date de son annulation, pendant l'acheteur avait la jouissance de la chose. Il est admis que dans ce cas le vendeur a droit au paiement d'une indemnité pour la jouissance du bien qu'il a procurée à son cocontractant (Jurisclasseur, droit civil, art. 1304 à 1314, fasc. 131 et 132, n° 21).

Il se déduit des principes qui précèdent que la défenderesse PERSONNE2.) a en principe droit à une indemnité d'occupation de la part de la demanderesse. En contrepartie le droit à la jouissance des lieux doit être reconnu à la demanderesse. Il s'ensuit que cette dernière a le droit de garder le loyer qu'elle a éventuellement touché d'un locataire.

Concernant le montant de l'indemnité d'occupation, il y a lieu de se référer à la valeur locative de l'appartement en cause. Le tribunal constate que la demanderesse n'a pas versé le contrat de bail par lequel elle avait donné en location l'appartement. Il n'y a partant pas moyen de s'y référer pour fixer l'indemnité d'occupation due. Le tribunal doit par ailleurs préciser que la défenderesse PERSONNE2.) ne peut revendiquer une indemnité d'occupation que pour la partie de l'appartement qu'elle pouvait légitimement donner en vente, partant abstraction faite de la surface se situant au niveau des combles.

Le tribunal estime qu'avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de nommer un consultant avec la mission de déterminer, par référence aux loyers qui se pratiquaient dans les alentours pour un appartement de même standing et présentant le même équipement, le loyer normal qui pouvait être réclamé, avec la précision que la surface se situant à l'étage ne doit pas être prise en compte.

Concernant l'emprunt dont la demanderesse réclame le remboursement des frais, il résulte des pièces qu'elle a versées qu'elle a partiellement financé l'acquisition de l'appartement dont la vente est annulée par un emprunt de 124.817 euros. Le tribunal estime que la demanderesse a droit au remboursement des frais liés à cet emprunt, cet emprunt étant

devenu nécessaire par l'acquisition de l'appartement au financement duquel il a servi et qui a été annulée.

Il y a lieu d'enjoindre à la demanderesse de verser un décompte sur les sommes qu'elle réclame à ce titre.

La demanderesse a encore réclamé paiement d'une indemnité pour dommage moral.

Le tribunal estime qu'au vu des circonstances de l'affaire, il y a lieu de faire droit à cette demande et d'allouer des dommages et intérêts évalués à 5.000 euros à la demanderesse de ce chef.

Il y a lieu de préciser qu'au vu de la mauvaise foi de la défenderesse PERSONNE2.), les intérêts sur les sommes qu'elle doit payer à la demanderesse courent à partir de la date des paiements respectifs, sauf les dommages et intérêts pour dommage moral sur lesquels les intérêts ne courent qu'à partir du présent jugement.

- Revendications formulées à l'encontre de la partie SOCIETE1.) SARL :

A l'encontre de cette partie, la demanderesse a réclamé paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi évalués à 35.000 euros et des dommages et intérêts pour dommage moral évalués à 5.000 euros.

Le tribunal constate que la demanderesse ne verse aucun élément au dossier établissant qu'elle a subi un préjudice matériel particulier résultant des agissements de la défenderesse SOCIETE1.) SARL et qui est distinct de celui qui est réparé par les condamnations prononcées à l'encontre de la partie PERSONNE2.). Il y a partant lieu de débouter la demanderesse de ce chef de sa demande.

Concernant le dommage moral, il est établi que la demanderesse a subi un préjudice certain dû aux agissements et aux négligences de la partie SOCIETE1.). Au vu des éléments du dossier, le tribunal estime que la demanderesse peut prétendre de ce chef à la somme de 3.000 euros de la part de la société SOCIETE1.) SARL.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 17 septembre 2008,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

Quant à la demande principale dirigée par PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL :

- Demande dirigée contre PERSONNE2.) :

dit cette demande fondée en ce qu'elle vise l'annulation pour dol de la vente conclue entre parties,

partant déclare nul l'acte de vente authentique du 14 juin 2006 transcrit au bureau des hypothèques à Luxembourg, n° (...) en date du 13 juillet 2006 au volume (...) n° (...) vente d'un immeuble en copropriété dénommé Résidence RESIDENCE1.) sis à LIEU1.), (... RUE1.), inscrit au cadastre comme suit : commune de LIEU1.), section C de LIEU1.), n° NUMERO2.), lieu-dit « RUE1.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 11 ares 20 centiares,

déclare également nul l'acte de vente sous seing privé portant sur la cuisine conclu entre parties en date du 14 juin 2006,

condamne la défenderesse PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 396.460,94 euros au titre de remboursement du prix de vente, du prix de la cuisine et des frais notariés liés à l'acte de vente, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour du paiement jusqu'à solde,

pour le surplus, nomme consultant Monsieur Sandro MATTIOLI, demeurant à L- 3572 Dudelange, 144, rue Rév. Père Jacques Thiel

avec la mission de déterminer, par référence aux loyers qui se pratiquaient dans les alentours pour un appartement de même standing et présentant le même équipement, le loyer redû pour l'appartement ayant donné lieu au contrat de vente signé entre parties, avec la précision que la surface située à l'étage supérieure ne doit pas être prise en compte,

ordonne à la demanderesse PERSONNE1.) de payer une provision de 800 euros au consultant ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 5 décembre 2008, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure civile,

charge Madame le juge Michèle FEIDER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que dans l'accomplissement de sa mission le consultant pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 15 janvier 2008 au plus tard,

dit que le consultant devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

enjoint à la partie demanderesse PERSONNE1.) de verser un décompte détaillé des frais financiers qu'elle a supportés en relation avec le prêt qu'elle a contracté pour l'acquisition de l'appartement,

- Quant à la demande dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL :

dit cette demande partiellement fondée,

condamne la société SOCIETE1.) à payer à la demanderesse PERSONNE1.) la somme de 3.000 euros,

déboute pour le surplus, réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire dans la conférence de mise en état du mercredi, 21 janvier 2009 à 9.00 heures, dans la salle TL 3.09, 3ième étage du tribunal d'arrondissement, cité judiciaire,

ordonne la transcription du présent jugement au bureau des hypothèques conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.