

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00167 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-huit juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-08382 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 octobre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 21 novembre 2022.

Vu l'ordonnance de clôture du 2 mai 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Joel MARQUES DOS SANTOS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 7 juin 2023.

Faits

En date du 23 mars 2022, un compromis de vente portant sur un duplex sis à L-ADRESSE1.), a été signé entre PERSONNE1.) en tant que venderesse, et PERSONNE2.) en tant qu'acquéreuse. L'SOCIETE1.) est intervenue en tant qu'intermédiaire.

Ce compromis contient une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire, une clause imposant à la partie acquéreuse de présenter à la venderesse l'accord ou le refus bancaire pour le 6 mai 2022 au plus tard, une clause pénale à charge de la partie qui serait à l'origine de l'inexécution du contrat, soit une pénalité forfaitaire de 10% du prix de vente, ainsi qu'une clause disposant que l'acte notarié sera signé par devant le notaire Maître Marc LECUIT au plus tard le 15 juin 2022.

PERSONNE2.) s'est vu délivrer en date du 31 mars 2022 un certificat d'une offre d'un prêt bancaire par la SOCIETE2.).

Par courrier du 28 juin 2022, le mandataire d'PERSONNE2.) s'adresse au mandataire de PERSONNE1.) pour soulever la nullité du compromis de vente du 23 mars 2022 pour dol au motif que l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente est grevé d'au moins neuf inscriptions hypothécaires alors que le compromis de vente stipulait que « *la vente sera livrée dans l'état actuel, libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges* ».

Procédure

Par exploit d'huissier du 21 octobre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par ordonnance du président de chambre du 21 novembre 2022, l'affaire a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée. Cette ordonnance a également fixé les délais impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, la condamnation d'PERSONNE2.) à lui payer le montant de 91.500 EUR avec les intérêts légaux tel que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR et la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'aux termes du compromis de vente du 23 mars 2022, PERSONNE2.) aurait dû, en vertu d'une clause suspensive, présenter une garantie bancaire ou un refus bancaire officiel au plus tard le 6 mai 2022.

L'offre de prêt de la SOCIETE2.) serait intervenue en date du 31 mars 2022, de sorte que la vente aurait été parfaite dès ce moment.

Contre toute attente et sous de vains prétextes, la partie défenderesse aurait refusé de passer l'acte notarié au motif que son consentement aurait été vicié étant donné que des hypothèques seraient inscrites sur ledit bien immobilier et plus particulièrement en raison d'une hypothèque judiciaire inscrite pour le compte d'PERSONNE3.) et que cette information ne lui aurait pas été transmise.

La créance y attachée aurait été entièrement payée tant en principal qu'en frais et intérêts et la seule formalité de mainlevée resterait en suspens en raison de l'adresse inconnue d'PERSONNE3.). Or, la non-réalisation de la formalité de mainlevée ne saurait impacter la validité du compromis de vente.

PERSONNE1.) conteste que le consentement de la partie adverse ait été vicié au motif qu'elle a été tenue au courant de tout, comme en témoigneraient les nombreux appels téléphoniques et échanges de messages.

Elle n'aurait elle-même pas eu connaissance du fait que l'inscription hypothécaire ne pouvait pas être levée au moment de la passation de l'acte notarié.

Le prix de vente aurait suffi pour couvrir toutes les inscriptions hypothécaires et une garantie supplémentaire à hauteur de 40.000 EUR aurait pu être constituée pour

couvrir, si besoin, toute revendication généralement quelconque en relation avec l'inscription d'PERSONNE3.).

La partie adverse aurait à tort résilié le compromis de vente de sorte qu'elle devrait, en application de la clause pénale, lui payer une pénalité équivalente à 10% du prix de vente, soit le montant de 91.500 EUR.

PERSONNE1.) conteste la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) au motif qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque préjudice.

Les pourparlers concernant l'autre immeuble auraient été menés en février 2022, donc avant la signature du compromis de vente litigieux, et il ne serait pas établi pourquoi PERSONNE2.) n'a finalement pas conclu cette vente.

PERSONNE2.) soutient qu'elle aurait été informée en avril 2022 par le notaire Maître Marc LECUIT que l'immeuble, objet du compromis de vente litigieux, était grevé de neuf hypothèques. A aucun moment, PERSONNE1.) ne l'aurait informée de cette situation. Il se serait avéré qu'une des inscriptions hypothécaires, à savoir l'inscription n°50 en faveur du créancier PERSONNE3.), ne pourrait être rayée alors que ce dernier est introuvable. La prédite inscription hypothécaire resterait établie au moins jusqu'au 17 octobre 2023, date à laquelle elle viendrait à terme, à moins d'être renouvelée.

L'affirmation de la partie adverse que le bien serait livré « *libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges* » aurait nécessairement constitué un renseignement crucial déterminant son consentement à la signature du compromis de vente.

Elle aurait eu l'accord bancaire de financement en date du 31 mars 2022, de sorte que la vente aurait en principe été parfaite à cette date. Or, à ce moment, les diverses inscriptions hypothécaires auraient pu conduire à la vente forcée du bien immobilier en raison du droit de suite du créancier hypothécaire de l'immeuble.

Son consentement aurait ainsi été vicié par le dol sinon erreur, de sorte que le compromis de vente devrait encourir l'annulation. Elle demande à voir déclarer nul le compromis de vente.

Même si elle aurait été en contact avec la demanderesse, il ne résulterait pas de l'échange de correspondances que cette dernière l'aurait informée de l'existence des inscriptions hypothécaires. Les autres échanges invoqués par la partie adverse auraient eu lieu postérieurement à la signature du compromis de vente et seraient ainsi sans pertinence.

Elle conteste avoir résilié le compromis de vente et réfute toute inexécution contractuelle dans son chef.

Du fait de la nullité du compromis de vente, la clause pénale y stipulée serait elle-aussi nulle, de sorte que la partie adverse ne saurait s'en prévaloir.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant forfaitaire de 91.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour

le préjudice matériel subi avec les intérêts légaux à partir du 21 février 2023, date de notification de ses conclusions, jusqu'à solde.

Elle aurait perdu la chance de conclure un compromis de vente valable à un moment où le marché immobilier s'avérait encore bien plus abordable qu'il ne le serait actuellement.

Parallèlement aux pourparlers avec la partie adverse, elle aurait eu une autre proposition intéressante qu'elle aurait décliné afin de signer le compromis de vente litigieux. Entretemps elle se verrait contrainte de continuer à payer un loyer alors qu'autrement son contrat de bail aurait pu être résilié au 1^{er} novembre 2022.

Tous les tracasseries subis et toutes les démarches entreprises en vue de la clarification de la situation hypothécaire auraient encore engendré un préjudice moral dans son chef qu'elle évalue au montant de 10.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du 21 février 2023, date de notification de ses conclusions, jusqu'à solde, montant auquel elle demande à voir condamner PERSONNE1.).

Elle sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Elle demande finalement l'exécution provisoire du présent jugement.

Motifs de la décision

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

I. Quant au moyen de la nullité du compromis pour vice du consentement

PERSONNE2.) affirme avoir été trompée par la vendeuse et soutient qu'elle n'aurait pas acquis l'immeuble litigieux si elle avait connu l'existence des hypothèques.

Ce faisant, elle plaide l'existence d'un vice de consentement dont la conséquence immédiate, à supposer ce vice établi, est l'annulation pure et simple du compromis.

Le tribunal estime que dans un esprit de logique juridique, il y a lieu d'analyser tout d'abord ce moyen tiré de la nullité du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Tous les agissements malhonnêtes tendant à surprendre une personne en vue de lui faire souscrire un engagement, qu'elle n'aurait pas pris si on n'avait pas usé de la sorte envers elle, peuvent être qualifiés de manœuvres dolosives. Ainsi, le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant au cocontractant un fait qui, s'il

avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter (Cass. 3e civil, 20 décembre 1995, D. 1996, no 55).

Néanmoins, le silence ne constitue un dol que s'il a été délibéré. Le silence du cocontractant peut, en effet, provenir de l'ignorance, de l'oubli ou de la négligence, plutôt que de la volonté de tromper l'autre.

Il est constant en cause que les parties ont signé un compromis de vente pourtant sur un immeuble « *libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges* ».

Il ressort cependant des pièces versées en cause, qu'au moment de la signature du compromis de vente, l'immeuble litigieux était grevé de neuf hypothèques. Le montant total de ces inscriptions hypothécaires s'élevait à 1.221.638,75 EUR tandis que le prix de vente était fixé au montant de 915.000 EUR.

Tandis que huit hypothèques semblent être apurées entretemps (du moins les parties n'en parlent plus et le notaire en charge de la vente, Maître Marc LECUIT fait seulement état d'une inscription problématique), il est constant en cause que l'hypothèque inscrite en faveur d'PERSONNE3.) pour un montant principal de 20.500 EUR, ne pourra pas faire l'objet d'une radiation, faute de retrouver le bénéficiaire pour signer l'acte de mainlevée. La prédite inscription hypothécaire reste valable jusqu'au 17 octobre 2023, date à laquelle elle viendra à terme, sous réserve d'un éventuel renouvellement.

Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) était consciente de cette inscription hypothécaire au profit d'PERSONNE3.) alors qu'elle a, antérieurement à la signature du compromis de vente, relancé le notaire HELLINCKS par courriers des 5 octobre 2021 et 8 novembre 2021 afin qu'il procède à la mainlevée de l'inscription hypothécaire. Elle ne pouvait dès lors pas se méprendre sur son existence au moment de la signature du compromis de vente.

Il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'elle en aurait informé l'acquéreuse antérieurement à la signature du compromis de vente, garantissant à cette dernière un immeuble « *libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges* ».

Or, en procédant de la sorte, la venderesse a intentionnellement trompé PERSONNE2.) sur la nature du droit vendu.

C'est en vain que la venderesse entend se dégager de sa responsabilité en plaçant que l'existence des hypothèques ne s'apprécie pas au jour de la conclusion du compromis de vente, mais au jour de la signature de l'acte et que le jour dit, l'appartement aurait été libre de toutes charges. En effet, la validité du compromis de vente doit être appréciée au jour de sa signature.

Par le fait d'avoir gardé le silence sur la véritable nature des droits de l'acquéreuse et en sachant que l'existence des hypothèques affectant l'immeuble vendu amoindrit gravement la valeur de cet immeuble, la venderesse a délibérément retenu une information déterminante ayant provoqué une erreur dans le chef d'PERSONNE2.).

Il se dégage en effet clairement de ce qui précède que l'acquisition de la propriété et des droits qui en découlent, et ce libre de toutes dettes, a été un élément déterminant

dans le choix d'PERSONNE2.) d'acquérir l'appartement dont s'agit. Le fait qu'PERSONNE2.) en a été informée postérieurement à la signature du compromis de vente ne change pas l'état des faits.

Le tribunal en déduit que le consentement d'PERSONNE2.) a été vicié par le dol commis par la venderesse, de sorte qu'il y a lieu d'annuler le compromis de vente du 23 mars 2022.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner les moyens des parties en relation avec la clause pénale.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande.

II. Quant à la demande d'PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts

- Dommage matériel

PERSONNE2.) demande l'allocation du montant forfaitaire de 91.500 EUR à titre de réparation de son préjudice matériel.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir qu'elle a perdu la chance de conclure un compromis de vente valable à un moment où le marché immobilier s'avérait encore plus abordable qu'aujourd'hui. Depuis la signature du compromis de vente litigieux, les taux d'intérêt auraient par ailleurs augmenté.

En vertu du principe de la réparation intégrale de son préjudice, PERSONNE4.) peut en principe prétendre à la différence entre le coût d'acquisition actuel d'un appartement équivalent et le coût qu'elle aurait dû exposer si elle avait pu acquérir l'appartement au prix fixé par le compromis de vente du 23 mars 2022.

Or, elle reste en défaut de fournir des éléments de preuve ou de formuler une offre de preuve afin de permettre au tribunal de déterminer cette différence, de sorte qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve de son préjudice.

A défaut de fournir de plus amples renseignements sur les raisons pour lesquelles elle n'a pas acquis l'appartement dont elle a mené des pourparlers en février 2022, elle reste en défaut d'établir la réalité de la perte de chance d'acquérir cet immeuble.

PERSONNE2.) fait encore valoir qu'elle devrait continuer à payer son loyer.

Or, force est de constater qu'elle n'établit pas la réalité du paiement d'un loyer mais se contente de fournir un contrat de bail signé le 18 octobre 2019 dont il n'est pas établi qu'il est toujours en vigueur.

Il convient d'ailleurs d'ajouter qu'en cas d'exécution du contrat de vente, elle aurait dû déboursier le prix de vente et probablement rembourser un prêt bancaire au lieu de payer un loyer, de sorte qu'elle n'établit pas de préjudice de ce chef.

Elle est partant à débouter de sa demande en réparation d'un préjudice matériel.

- Dommage moral

PERSONNE2.) sollicite le montant de 10.000 EUR à titre de réparation de son préjudice moral.

Il y a lieu de retenir qu'en raison des tracasseries résultant de la vente finalement annulée, PERSONNE2.) a subi un dommage moral qui est évalué ex aequo et bono à 1.000 EUR. Il y a lieu d'allouer les intérêts au taux légal à partir du 21 février 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

III. Demandes accessoires

- Indemnités de procédure

Les deux parties demandent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

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).

Vu l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

Le tribunal estime cependant qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande pour le montant de 1.500 EUR.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat d'PERSONNE2.), qui affirme en avoir fait l'avance.

- Exécution provisoire

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevable,

déclare nul le compromis de vente du 23 mars 2022,

déclare la demande principale non-fondée et en déboute,

déclare la demande reconventionnelle partiellement fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000 EUR à titre de préjudice moral avec les intérêts au taux légal à partir du 21 février 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

en déboute pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.