- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, trente juin deux mille dix

Numéro 34678 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A, demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 16 mars 2009,

comparant par Maître Pierre SCHLEIMER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, et son épouse,

2) C, les deux demeurant ensemble à (…),

intimés aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Anne-Marie VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

L A C O U R D ' A P P E L :

Les époux B et C avaient assigné A devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à leur payer le montant de 75.000.- euros à titre d'indemnisation des préjudices matériel et moral subis du fait de la dépossession d'une parcelle de terrain ainsi que le montant de 1.294,72.- euros du chef des frais de réaménagement du terrain et de remplacement d'une haie par une séparation en bois.

Par acte notarié du 5 septembre 2002, les époux B-C avaient acquis de la part de A un immeuble inscrit au cadastre sous les références *« Commune de (...), section B de (...), no 411/2348, lieu-dit « Unter der Kirche », maison, place, contenant 2 ares 92 centiares, sise à (...) »* moyennant un prix de 297.500.- euros. En mai 2006, ils auraient été informés qu'ils allaient être dépossédés d'une partie de leur jardin, constitué par la parcelle no 411/2349, sur laquelle A n'avait eu qu'un droit d'utilisation, mais qu'elle avait intégrée dans sa parcelle no 411/2348, en entourant les deux parcelles d'une haie, donnant ainsi l'apparence de ne constituer qu'un seul terrain.

Avant de statuer au fond, les premiers juges avaient par jugement avant dire droit du 25 avril 2008 ordonné des enquêtes sur la connaissance par les époux B-C de la superficie exacte du terrain vendu par A, après avoir retenu qu'au vu de la configuration et de l'aménagement spéciaux des lieux occupés par A, celle-ci était tenue d'une obligation précontractuelle de renseignement, l'obligeant à informer les époux B-C sur les délimitations exactes de la parcelle faisant l'objet de la vente.

Au vu des témoignages contradictoires recueillis lors des enquêtes et comme aucun élément du dossier ne permettait d'accorder plus de crédit à l'une ou à l'autre des versions des faits présentées, le tribunal a, par jugement rendu contradictoirement le 5 décembre 2008, constaté que A n'a pas établi avoir satisfait à l'obligation de renseignement pesant sur elle et l'a condamnée au montant de 3.794,72 euros.

Ce jugement signifié le 6 février 2009 a été entrepris par A selon exploit du 16 mars 2009.

Selon l'appelante la condamnation intervenue ne serait pas justifiée. Les intimés seraient propriétaires d'un terrain de 2,92 ares selon acte notarié du 5 septembre 2002. Un extrait cadastral délimitant la parcelle vendue aurait été remise aux acheteurs avant la conclusion de l'acte notarié. L'immeuble aurait été visité à plusieurs reprises par les intimés. Chaque fois elle aurait averti les amateurs et leurs accompagnateurs du fait que toute la parcelle ne lui appartenait pas. Elle aurait donné mandat à D pour négocier la vente et le jour de la signature du compromis ce dernier aurait encore expliqué aux acquéreurs qu'une partie du jardin ne ferait pas partie de la vente. Il leur aurait montré et remis le plan cadastral où cette partie était coloré de façon distincte et leur aurait montré les délimitations à partir de sa terrasse.

L'obligation de renseignement, qui ne serait que de moyen, aurait été remplie. Une obligation de renseignement ne dispenserait l'acheteur pas de toute diligence. L'appelante conteste encore le témoignage de X qui serait le frère du demandeur initial et le garant personnel du prêt contracté par les acquéreurs. Son témoignage manquerait d'objectivité et serait intéressé. Il n'aurait pas été présent lors de la signature du compromis. Ils contestent en ordre subsidiaire tout préjudice dans le chef des acquéreurs.

Les intimés concluent au rejet de l'appel, mais interjettent appel incident pour se voir allouer la somme de 76.294,72 euros qui se départage en un préjudice matériel de 51.294,72 euros occasionné par la dépossession de 0,72 ares et le réaménagement du terrain et en un préjudice moral de 25.000 euros pour avoir été sciemment trompés et d'être privés d'une partie de leur terrain. Le jugement du 25 avril 2008 arrêtant l'obligation de renseignement à la charge de l'appelante ne serait pas entrepris et coulé en force de chose jugée. Le témoignage de X contredirait toutes les dépositions adverses.

Il est constant en cause que le jugement du 25 avril 2008 ayant ordonné des enquêtes sur le point de savoir si la partie venderesse a informé les époux B-C des délimitations exactes de la parcelle de jardin faisant partie de la vente, est coulé en force de chose jugée.

Si à l'instar des premiers juges, la Cour d'appel constate une certaine contradiction entre les témoignages recueillis, il n'en reste pas moins que les témoignages font ressortir des points non contredits de nature à emporter la conviction de la Cour. Une certaine confusion semble avoir résulté des problèmes de compréhension entre d'une part A qui ne parle pas le français et les acquéreurs qui ne parlent pas l'allemand. Une autre difficulté prend sa cause dans la délimitation végétale, le terrain étant borné de deux haies, celle qui sépare le terrain A de la propriété voisine et celle qui protège la parcelle du voisin vers l'extérieur. Ces problèmes de langue et de délimitations ont interféré dans les témoignages. Ainsi le témoin Y s'est entretenu en allemand avec A. Comme il ne parle néanmoins pas le français il a uniquement pu comprendre les explications qu'il avait données à sa femme et que celle-ci a continuées aux acquéreurs par la gesticulation de sa femme. La déposition Y doit en conséquence être lue avec circonspection ce d'autant plus que si le témoin dit qu'il a demandé si le terrain correspondait à la clôture, il ne précise pas la haie visée. Les témoignages Z et Y se contredisent également en ce sens que le témoin Z fait référence aux haies en disant que son mari lui aurait confirmé que tout le jardin entouré par des haies faisait partie du terrain de la venderesse tandis que Y n'a parlé que d'une seule haie.

Une autre discordance ressort du témoignage de X, frère de l'acquéreur, en comparaison avec le témoignage des époux W, qui sont formels pour dire que ce témoin n'était pas présent lors de la signature du compromis qui se faisait sur la terrasse et non pas à l'intérieur. Selon le témoin X néanmoins la discussion a eu lieu à l'intérieur et il n'était pas question d'aller à la terrasse. Il exclut toute remise de plan cadastral et toute discussion au sujet d'un prix. Il affirme néanmoins que le compromis aurait été signé ce jour-ci en sa présence. Le témoin X a accompagné les acquéreurs une seul fois chez les témoins W qui ont néanmoins reçu les acquéreurs ou du moins B à deux reprises, une fois avec le témoin X et une fois en son absence. Selon ces témoins le plan cadastral colorié aurait été débattu et expliqué en l'absence du témoin X et la délimitation du terrain leur aurait été précisée en détail à partir de la terrasse. S'il y a contradiction entre les dates des entrevues et la présence de X lors de la signature du compromis, il ressort néanmoins sans aucun doute des témoignages concordants des époux W qu'il y a eu discussion avec les acquéreurs sur les limites de la parcelle, objet de la vente et renseignements détaillés sur ses dimensions. Ces précisions ont été soutenues par la remise d'un plan cadastral indiquant en couleur les délimitations. L'indication de la contenance du terrain est de surcroît donnée dans le compromis même avec la référence cadastrale. Dès lors que le plan cadastral numérote les diverses parcelles aucune méprise n'était possible.

Contrairement aux premiers juges, la Cour d'appel est d'avis que l'appelante a rempli son obligation de renseignements. Il y a lieu d'ajouter qu'en présence d'un plan cadastral colorié, de la précision du numéro cadastral, de l'indication de la contenance et des deux délimitations prêtant à discussion, il incombait également aux acquéreurs de se renseigner auprès de l'administration du cadastre ou auprès de la commune. La thèse des intimés est d'autant plus douteuse que l'acte notarié n'a été conclu que le 5 septembre 2002, 3 mois et demi après la signature du compromis, ce qui leur laissait assez de temps pour procéder aux investigations requises, que l'acte notarié indique les mêmes dimensions que le compromis et que l'acte notarié a exclu toute garantie en cas d'erreur dans l'indication de la contenance.

La décision entreprise est à réformer et la demande des époux B-C est à rejeter.

Vu la décision à intervenir, les intimés n'obtenant pas gain de cause dans leur recours, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter pour les deux instances.

Comme il serait néanmoins inéquitable de laisser à charge de l'appelante l'entièreté des frais non compris dans les dépens, la Cour d'appel lui accorde une indemnité de procédure de 1.000 €.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit en la forme les appels principal et incident,

dit l'appel principal fondé

REFORMANT

dit la demande introductive d'instance non fondée,

décharge l'appelante de la condamnation prononcée à son encontre,

condamne B et C à payer à A une indemnité de procédure de 1.000 €,

condamne les intimés aux dépens avec distraction au profit de Maître Pierre Schleimer.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.