A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-quatre octobre deux mille douze

Numéro 36675 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1) U.),et son épouse
2) H.), les deux demeurant à L-(…),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 04/06/2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

K.) épouse de S.), demeurant à L-(…),

intimée aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, assisté par Maître Delphine DE TIMARY, avocats à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis signé en date du 25 juillet 2008, K.) a vendu à U.) et à son épouse H.) (ci-après « les époux X.) ») une maison unifamiliale sise à Luxembourg, pour le prix de 430.000 euros. Suivant un compromis signé le lendemain entre les mêmes parties, celles-ci ont convenu de la vente portant sur le même immeuble, sauf à revoir le prix à la baisse et de le fixer à 420.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 30 mars 2009, K,) a fait assigner les époux X.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour principalement les défendeurs s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à l'exécution des obligations leur incombant en application du premier compromis, à savoir passation de l'acte notarié de vente et paiement du prix principal de 430.000 euros, sinon à voir condamner les défendeurs à l'exécution des obligations leur incombant en application du second compromis, à savoir passation de l'acte notarié de vente et paiement du prix de 420.000 euros, sinon à les voir condamner à lui payer l'indemnité conventionnelle forfaitaire prévue dans le premier compromis de vente, à savoir la somme de 49.450 euros, sinon à les voir condamner à lui payer l'indemnité conventionnelle forfaitaire prévue dans le second compromis de vente, à savoir la somme de 48.300 euros.

Les époux X.) ont formulé une demande reconventionnelle en annulation, sinon en rescision des compromis de vente signés entre parties pour erreur, sinon pour dol. Ils ont soutenu que tout au long des négociations en vue de la vente de la maison, la demanderesse leur a assuré que la superficie habitable était de 110 m2 avec un grenier aménageable d'environ 35 m2, ce qui se serait avéré comme faux par la suite, la surface de la maison n'étant que de 70 m2 et des travaux d'agrandissement s'avérant impossibles, faute d'autorisation de construire délivrée par les autorités compétentes. Les défendeurs en ont conclu qu'ils ont été trompés sur la surface réelle de la maison et sur ses possibilités d'agrandissement. Ils ont ajouté que la demanderesse était au courant des projets de démolition et de reconstruction de la maison voisine dès la signature du premier compromis, mais qu'elle a omis d'en informer les défendeurs lors de la signature des deux compromis de vente.

Le tribunal, constatant que la demande reconventionnelle tend à la nullité des compromis de vente sur lesquels se fonde K.) pour requérir la condamnation des époux X.), a analysé en premier lieu celle-ci.

Le tribunal a ajouté qu'en signant le second compromis de vente, les parties ont implicitement mais nécessairement résolu le premier compromis.

Il a ensuite passé en revue les moyens invoqués par les époux X.) à l'appui de la demande reconventionnelle, à savoir, en premier lieu, la nullité et la rescision du compromis pour erreur, en distinguant entre l'erreur prétendument commise dans l'appréciation de la surface de la maison vendue et l'erreur prétendument commise relativement aux possibilités d'aménagement de cette maison.

Concernant la première erreur, le tribunal l'a qualifiée d'erreur inexcusable dans le chef des époux X.).

Concernant la seconde erreur, le tribunal a estimé, d'un côté, quant à l'aménagement des combles, que les époux X.) n'avaient pas établi que celui-ci n'aurait pas été autorisé par la commune. Concernant « *l'agrandissement* » de la maison le tribunal a constaté qu'il ne résulte pas des annonces publiées sur Internet que la maison y ait été présentée comme susceptible d'être agrandie. Une offre de preuve présentée à ce sujet a été déclarée irrecevable.

Finalement, quant à l'argumentation des époux X.) suivant laquelle K.) aurait omis de les informer que la maison voisine allait être démolie et reconstruite, malgré qu'elle était au courant de ces faits avant la signature du premier compromis, le tribunal a estimé que celle-ci ne saurait fonder une demande en nullité pour erreur sur la chose vendue, une telle erreur devant porter sur l'objet vendu lui-même.

En second lieu, le tribunal, en reprenant le même raisonnement, a également débouté les époux X.) de leur demande en nullité du compromis de vente pour dol.

Quant aux contestations soulevées par les défendeurs dans le cadre de l'affaire principale, le tribunal a estimé qu'à défaut de mise en demeure, les intérêts ne sauraient être réclamés qu'à partir de l'assignation. Il a encore estimé que K.) ne peut prétendre au paiement de la TVA sur la clause pénale.

En conséquence, le tribunal a condamné les époux X.) conjointement à payer à K.) la somme de 42.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et il a débouté les époux X.) de leur demande reconventionnelle.

Les époux X.) ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 4 juin 2010. A l'appui de leur recours, ils exposent, quant à leur propre demande, que c'est à tort que le tribunal a estimé que les possibilités d'agrandissement, par l'ajout d'un étage supplémentaire de la maison d'une superficie réduite ne constituaient pas une qualité substantielle qui pour la conclusion de la vente était déterminante pour les acquéreurs, parents de deux enfants. Ils auraient expressément informé K.) de ce fait, mais auraient obtenu de fausses informations de sa part.

K.) aurait pareillement omis de leur fournir des informations sur les travaux de démolition et de construction sur le terrain voisin.

Il y aurait encore erreur sur la surface de l'immeuble, la venderesse ayant annoncé une surface habitable supérieure de 40 m2 à la surface réelle.

Par conséquent, le compromis de vente devrait être annulé pour cause d'erreur, sinon pour cause de dol, les éléments matériels et moraux de ce vice du consentement étant donnés également.

Ils offrent de prouver par voie de témoignage qu'ils avaient expliqué à K.) leur volonté d'agrandir la maison par l'ajout d'un étage supplémentaire et que K.) leur avait affirmé que cela ne poserait aucun problème d'ordre administratif. Ils offrent également de prouver que K.) ne les avait pas informés des projets de démolition et de reconstruction sur le terrain voisin.

Dans un ordre subsidiaire et quant à la demande principale de K.), les appelants estiment que la clause pénale est abusive en raison de l'attitude fautive de la venderesse qui aurait sciemment fourni de fausses informations et qui aurait omis de fournir des renseignements sur les projets du voisin.

Il n'y aurait de toute façon pas lieu à condamnation solidaire, étant donné que la clause pénale ne serait pas dans l'intérêt du ménage.

Plus subsidiairement, en raison du préjudice par eux subi, ils demandent la condamnation de K.), sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil, au paiement de dommages-intérêts de 42.000€, sinon à un montant à déterminer par la Cour, et à la compensation de cette somme et de la clause pénale.

A titre plus subsidiaire encore, la clause pénale serait excessive et devrait être réduite, conformément aux dispositions de l'article 1152 du code civil.

K.) conclut à la « réformation ponctuelle » du jugement en ce qu'il n'a pas prononcé la condamnation solidaire, sinon in solidum des défendeurs, au motif que cette dette constituerait une dépense effectuée dans l'intérêt du logement futur de la famille.

Pour le surplus, elle conteste toutes les affirmations des appelants et elle conclut à la confirmation du jugement.

La demande des époux X.) basée sur les dispositions de l'article 1382 du code civil serait irrecevable, étant donné qu'elle serait nouvelle en instance d'appel.

Les offres de preuve seraient irrecevables, comme étant destinées à prouver outre et contre un écrit ; sinon les faits offerts en preuve ne seraient pas pertinents.

Les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure et concluent au débouté de la demande afférente adverse.

La Cour considère, tout d'abord, que c'est à juste titre, les parties étant d'ailleurs d'accord à ce sujet, que le tribunal a analysé en premier lieu la demande reconventionnelle.

C'est à juste titre également qu'il s'est limité à examiner le second compromis, le premier étant résolu par la signature du second.

Quant à l'appel principal et plus précisément quant au vice de consentement tiré de l'erreur, la Cour considère que le tribunal, après avoir correctement distingué les différents volets de la demande en nullité des époux X.) et qualifié la première erreur portant sur la surface habitable, d'erreur sur les caractéristiques de la chose, a dit que cette erreur était inexcusable, notamment en raison du fait que les époux X.) auraient dû se rendre compte, après visite de l'immeuble, de la différence substantielle de la surface habitable alléguée par les appelants. D'ailleurs si la surface habitable avait été à tel point déterminante pour les époux X.), ils auraient dû prendre soin de la mentionner dans le compromis de vente, ce qui n'a pas été le cas. La Cour constate encore que la surface habitable réelle n'est toujours pas établie par les appelants.

Concernant la seconde erreur, le tribunal a correctement relevé, quant à l'aménagement des combles, que les époux X.) n'ont pas établi que cet aménagement qui ne nécessite pas un rehaussement de la toiture, n'aurait pas été autorisé. La Cour constate qu'en instance d'appel les époux X.) n'ont toujours pas établi ce point.

Quant à l'agrandissement de l'immeuble lui-même, les époux X.) ne parlent plus, en instance d'appel d'une nouvelle construction au sol, mais d'un agrandissement par l'ajout d'un étage sur toute la surface. Il est un fait, au vu de la réponse du bourgmestre de la ville de Luxembourg dans sa lettre du 18 novembre 2008 aux renseignements demandés par les époux X.) le 13 septembre 2008, près de deux mois après la signature du compromis, que cet agrandissement n'est pas possible. Mais il est un fait également, comme le tribunal l'a relevé, que les annonces publiées sur Internet ne présentaient pas la maison comme susceptible d'être agrandie.

Tel qu'il a été dit ci-dessus, les époux X.) ont offert de prouver par voie de témoignage qu'ils avaient expliqué à K.) leur volonté d'agrandir la maison par l'ajout d'un étage supplémentaire et que K.) leur avait affirmé que cela ne poserait aucun problème d'ordre administratif.

L'offre de preuve n'est pas irrecevable, au motif qu'elle serait destinée à prouver outre et contre le contrat conclu le 26 juillet 2008, puisqu'elle ne vise pas à l'établissement d'éventuelles modifications portées audit acte, qu'il s'agisse de changements, d'ajouts ou de suppressions de certaines de ses dispositions, mais tend simplement à prouver un fait, ce qui n'est pas interdit par les dispositions de l'article 1341 du code civil, implicitement invoquées par l'intimée.

Même si l'offre de preuve est plus précise que celle présentée en première instance, notamment en ce qui concerne la façon dont les travaux d'agrandissement auraient été envisagés, la Cour considère qu'elle n'est pas pertinente. En effet, si les appelants avaient des idées concrètes d'agrandissement avant la signature du compromis, tel qu'ils le prétendent actuellement, ils auraient dû, au préalable, se renseigner à ce sujet auprès des services compétents de la ville de Luxembourg.

Par conséquent, à supposer même qu'une erreur ait été commise à la suite des affirmations de l'intimée, cette erreur aurait également été inexcusable. L'offre de preuve est partant irrecevable pour être non pertinente.

Finalement, quant à l'argumentation des époux X.) suivant laquelle K.) aurait omis de les informer que la maison voisine allait être démolie et reconstruite, le tribunal a correctement estimé que cette omission ne saurait fonder une demande en nullité pour erreur sur la chose vendue, une telle erreur devant porter sur l'objet vendu lui-même. L'offre de preuve présentée à ce sujet dans l'acte d'appel est, partant, à déclarer irrecevable pour absence de pertinence.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le vice de consentement tiré de l'erreur n'a pas été retenu à l'appui de la demande en nullité du compromis.

Quant au dol, le tribunal a correctement exposé qu'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.

En ce qui concerne les deux premiers reproches adressés à K.), tirés de la surface habitable prétendument non conforme à ce qui avait été convenu et de la possibilité d'agrandissement de l'immeuble, la Cour vient d'exposer que l'erreur commise par les époux X.) constitue une erreur inexcusable. En d'autres mots, ce ne sont pas les prétendues affirmations de K.) qui ont provoqué l'erreur alléguée et qui ont été déterminantes pour la signature du contrat. Dès lors, il n'est pas établi que sans lesdites manœuvres les époux X.) n'auraient pas contracté. L'offre de prouver ces manœuvres n'est partant pas pertinente et est à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne le troisième reproche adressé à K.), tiré du défaut d'information des projets de destruction et de reconstruction sur le terrain voisin, il convient de rappeler que le dol est une erreur provoquée par les dissimulations d'une partie contractante et repose sur une dissimulation intentionnelle. Le dol suppose donc une intention de tromper et il doit avoir été déterminant du consentement. En l'espèce, c'est tout d'abord à bon droit que le tribunal a dit qu'il résulte des développements repris au niveau de l'erreur que ce reproche ne saurait aboutir à une annulation pour vice du consentement, mais qu'il est tout au plus de nature à engager la responsabilité de la partie demanderesse. Il s'y ajoute qu'il n'est aucunement établi que la prétendue dissimulation aurait été déterminante du consentement des époux X.). L'offre de preuve présentée à ce sujet est, partant, irrecevable.

Par conséquent, c'est à juste titre que les époux X.) ont été déboutés de leur demande en nullité du compromis de vente du 26 juillet 2008 et que ce dernier a été déclaré parfaitement valable.

Tel qu'il a été exposé ci-dessus, dans un ordre subsidiaire, les appelants estiment que la clause pénale figurant au compromis est abusive en raison de l'attitude fautive de la venderesse qui aurait sciemment fourni de fausses informations et qui aurait omis de fournir des renseignements sur les projets du voisin.

Cette argumentation, tirée de l'article 6 du code civil, est à écarter en raison du fait qu'aucune attitude fautive ou un quelconque abus de droit dans le chef de la venderesse n'a été établi.

Quant à la demande reconventionnelle des époux X.) en paiement de dommages-intérêts de 42.000€, équivalant au montant de la clause pénale, basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil, il convient de dire d'emblée qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle.

En effet, les demandes qui servent de défense à l'action principale sont de deux sortes: d'une part les demandes qui tendent au rejet total ou partiel de la prétention du demandeur principal en s'attaquant au droit de ce dernier, d'autre part les demandes qui tendent simplement à atténuer les effets de la condamnation prononcée contre le défendeur. La demande de compensation n'est qu'une variété de demande servant de défense à l'action principale.

En l'espèce, la demande reconventionnelle des époux X.) tend à atténuer les effets d'une condamnation prononcée contre les appelants, respectivement à voir prononcer la compensation entre des condamnations à prononcer de part

et d'autre. Elle rentre donc dans la seconde catégorie de défenses à l'action principale.

Cette demande est partant recevable.

En revanche, elle n'est pas fondée. En effet, tel qu'il a été relevé ci-dessus une faute dans le chef de K.) en relation causale avec un éventuel préjudice subi par les demandeurs n'a pas été établie. Les demandeurs sont, dès lors, à débouter de leur demande reconventionnelle.

A titre plus subsidiaire, les appelants ont encore conclu à la réduction de la clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1152 du code civil. Ils motivent cette demande par le pourcentage excessif réclamé. Ils contestent tout préjudice dans le chef de la venderesse.

L'intimée n'a pas pris position sur cette demande. Elle ne fournit pas la moindre donnée sur son préjudice réel et effectif.

La clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs :

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations.

En l'espèce, la Cour constate que la venderesse n'a fourni la moindre donnée quant à son préjudice. Elle n'a pas établi ni même allégué qu'elle n'a pas réussi à vendre la maison ou qu'elle l'a vendu à un moindre prix à la suite de la résolution du contrat avec les époux X.).

Dans les conditions données, la Cour d'appel est d'avis que si une pénalité est redue, celle-ci est à réduire à un 5%, le taux de 10% étant, en l'espèce, manifestement excessif. L'indemnité sera donc de 21.000 €.

Quant à l'appel incident, il convient de rappeler que K.) conclut à la réformation ponctuelle du jugement, au motif que la condamnation solidaire, sinon in solidum des défendeurs n'a pas été prononcée, alors que la dette constituerait une dépense effectuée dans l'intérêt du logement futur de la famille.

Or, le fait de devoir subir une peine pour avoir engagé sa responsabilité, n'a rien à voir avec « l'entretien du ménage et l'éducation des enfants », de sorte que les dispositions des articles 214, 215 et 220 du code civil invoquées par K.) à l'appui de son recours, ne sont pas applicables. Tel que le tribunal l'a correctement relevé, le contrat n'a pas non plus prévu d'engagement solidaire.

L'appel incident n'est, partant, pas fondé.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel sont à rejeter faute par les parties d'avoir établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

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

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

reçoit les appels en la forme ;

déclare irrecevables les offres de preuve présentées par les époux U.) et H.) ;

déboute les époux U.) et H.) de leur demande reconventionnelle ;

dit partiellement fondé l'appel principal et non fondé l'appel incident;

réduit la clause pénale au montant de 21.000 € ;

partant condamne les époux U.) et H.) à payer à K.) le montant de 21.000 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit non fondé l'appel incident ;

déboute les appelants respectifs de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

fait masse des dépens et les impose pour moitié à K.), l'autre moitié restant à charge des époux U.) et H.), avec distraction au profit de Maître Jean-Paul Noesen qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Monsieur Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre, en présence de Madame Antoinette PASCUCCI, greffier.