

Arrêt N° 117/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du deux juin deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2020-00109 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Alexandra NICOLAS, greffier.

Entre :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 30 décembre 2019,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) B.), demeurant à L-(...)

intimé aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) la société de droit allemand SOC.1.) GmbH, établie et ayant son siège social à D-(...), représentée par ses gérants **C.)** et **D.)**, sinon par ses représentants légaux actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce près l'Amtsgericht Schweinfurt sous le numéro HRB (...),

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

3) **la société à responsabilité limitée SOC.2.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son sinon ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des société sous le numéro B(...),

4) **E.)**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Saisi, d'une part, de la demande de **B.)** dirigée contre **A.)** tendant au paiement du montant de 19.800 euros à titre d'indemnisation forfaitaire convenue au compromis de vente d'un terrain conclu entre les parties en date du 11 mars 2013, sinon à l'annulation aux torts exclusifs de **A.)** dudit compromis de vente et au paiement de l'indemnité forfaitaire prémentionnée ainsi que de la demande de **A.)** dirigée contre la société à responsabilité limitée **SOC.2.)**, la société de droit allemand **SOC.1.) GmbH** et **E.)** aux fins de les voir condamner à le tenir quitte et indemne des condamnations pouvant intervenir à son encontre et, d'autre part, de la demande reconventionnelle de **A.)** contre **B.)** en paiement du montant de 19.800 euros à titre de dommages-intérêts pour résiliation abusive du compromis et de 2.500 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, par jugement du 22 octobre 2019, a annulé le compromis de vente du 11 mars 2013 pour cause d'erreur dans le chef de **B.)**, condamné **A.)** à payer à **B.)** le montant de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts, débouté **A.)** de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire et déclaré non fondée la demande en garantie dirigée par **A.)** contre la société **SOC.2.)**, la société **SOC.1.)** et **E.)**.

De ce jugement, **A.)** a relevé régulièrement appel par exploit d'huissier du 30 décembre 2019.

L'appelant expose que suivant compromis de vente du 11 mars 2013, il a vendu à **B.)** un terrain sis à **LIEU.1.)** pour le prix de 198.000 euros. **B.)** aurait, par lettre recommandée du 22 avril 2013, résilié de manière abusive le compromis au motif que le terrain vendu ne constituait pas un terrain constructible, dès lors qu'une autorisation de construire ne pouvait être délivrée qu'après l'établissement d'un plan

d'aménagement particulier (PAP), procédure jugée trop longue et trop coûteuse par l'acquéreur. **A.)** fait valoir qu'il a cédé le terrain « dans l'état actuel, libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges » et qu'il ne s'est pas engagé à vendre le terrain muni d'un PAP approuvé, voire d'un permis de construire, l'acquéreur n'ayant pas mentionné qu'il souhaitait acquérir un terrain disposant d'ores et déjà de toutes les autorisations de construire requises. **A.)** fait encore valoir qu'il résulte d'une mention au compromis que l'intimé s'est engagé dès le 28 février 2013, soit préalablement à la signature du compromis de vente, à construire sur le terrain en question un immeuble avec la société **SOC.1.)**, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre que l'acquéreur s'était informé quant à l'état constructible du terrain avant de l'acquérir. L'appelant est encore d'avis que la société **SOC.1.)**, en tant que professionnelle de la construction, aurait dû se renseigner sur la constructibilité du terrain avant d'élaborer un projet.

A.) estime que **B.)** ne pouvait ignorer les dispositions du règlement des bâtisses de la commune de **LIEU.2.)** suivant lesquelles le terrain se trouvant en zone mixte, une autorisation de construire ne pouvait être accordée qu'après approbation d'un PAP, de sorte qu'il serait malvenu d'alléguer l'erreur ou le dol dans son chef, l'erreur étant au surplus inexcusable, l'acquéreur ayant fait preuve d'une légèreté blâmable en ne s'informant pas au préalable sur les caractéristiques du terrain.

A titre subsidiaire, l'appelant fait valoir que **E.)**, représentant la société **SOC.2.)**, a été son seul interlocuteur, qu'il lui a proposé de trouver, moyennant commission en sa faveur, un acquéreur pour le terrain en question, le compromis ayant été signé sur du papier à entête de la société **SOC.2.)**. L'agence immobilière ne lui aurait pas transmis les coordonnées de l'acquéreur dont il n'aurait fait la connaissance que le jour de la signature du compromis. Ce seraient dès lors tout au plus la société **SOC.2.)** et **E.)**, sinon la société **SOC.1.)** qui auraient manqué à leurs obligations d'information et de conseil à l'égard de **B.)**, l'agence immobilière et **E.)** ayant traité avec la société **SOC.1.)**, voire avec le courtier indépendant **F.)** et avec l'acquéreur et ayant dû analyser au préalable la constructibilité du terrain. L'appelant n'aurait eu aucun contact avec la société **SOC.1.)**, ni avec le courtier.

A.) formule une offre de preuve par témoins à l'effet d'établir l'intervention de **E.)** auprès de la commune de **LIEU.2.)** afin de s'enquérir des caractéristiques du terrain.

L'appelant conclut, par réformation, à voir dire la demande de **B.)** non fondée tant sur base de l'article 1110 du code civil que sur base de l'article 1116 du même code. A titre subsidiaire, il demande à voir condamner les parties **SOC.2.)**, **E.)** et **SOC.1.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenant à son encontre.

L'appelant demande encore à se voir allouer le montant de 19.800 euros à titre de dommages-intérêts, estimant que **B.)** a abusivement résilié le compromis de vente, alors qu'il avait de son côté rempli toutes ses obligations contractuelles, et il réclame le montant de 2.500 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

B.) explique qu'il avait l'intention d'acquérir un terrain à bâtir. Ayant payé un prix de 30.000 euros l'are et le compromis de vente établi par l'agence immobilière **SOC.2.)** lui ayant imposé de construire sa maison avec la société **SOC.1.)**, il est d'avis qu'il a pu légitimement croire qu'il achetait un terrain à bâtir. Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente aurait appris auprès de l'administration communale de **LIEU.2.)** que le terrain, situé en zone mixte d'aménagement particulier, ne constituait pas une place à bâtir, mais un simple labour nécessitant un PAP, de même que la pose d'infrastructures et de réseaux pour rendre le terrain viable.

B.) reproche à **A.)** de l'avoir induit en erreur en lui faisant croire qu'il s'agissait d'un terrain sur lequel on pouvait tout de suite commencer à construire. Ne pouvant pas financièrement engager une procédure de PAP en raison, notamment, du prix élevé de 30.000 euros l'are payé pour acquérir le terrain, il aurait résilié le compromis par lettre recommandée du 22 avril 2013. Le vendeur aurait accepté la résiliation par courrier de son mandataire du 1^{er} juillet 2013, réclamant toutefois une indemnisation de 10% du prix de vente, soit le montant de 19.800 euros.

L'intimé conteste avoir signé un contrat de construction avec la société **SOC.1.)** avant même la signature du compromis, le contrat de construction n'ayant été signé que le 8 avril 2013. Il conteste encore avoir fait preuve de négligence en ne faisant pas lui-même de recherches concernant la constructibilité du terrain, estimant qu'il a pu se fier aux professionnels de l'immobilier avec lesquels il était en contact. Il précise par ailleurs qu'il n'a eu comme seul cocontractant que **A.)**, les autres professionnels, tels les sociétés **SOC.2.)** et **SOC.1.)** n'ayant eu de relations contractuelles qu'avec le vendeur qu'elles devraient tenir quitte et indemne.

B.) conclut à voir déclarer l'appel non fondé.

Il relève appel incident, estimant que c'est à tort que les juges de première instance ont annulé le compromis de vente, celui-ci ayant été résilié par l'intimé lui-même et la résiliation ayant été acceptée par le vendeur.

Le tribunal aurait encore à tort rejeté sa demande en condamnation de **A.)** au paiement de la clause pénale de 19.800 euros, dès lors que le compromis a été résilié aux torts du vendeur.

A titre subsidiaire, **B.)** est d'avis que le montant de 5.000 euros alloué par le tribunal à titre de dommages-intérêts est insuffisant, l'appelant réclamant à ce titre le montant de 19.800 euros.

La société SOC.2.) et E.) exposent qu'ils ont été mandatés par **A.)** à l'effet de rechercher un acquéreur pour le terrain lui appartenant sis à **LIEU.1.)**, le premier contact entre eux ayant eu lieu à la Foire du Logement au mois de septembre ou octobre 2012. **A.)** aurait signé le 21 novembre 2012 avec la société **SOC.1.)**, par l'intermédiaire d'un courtier indépendant en la personne de **F.)**, un contrat de mise à disposition du terrain pendant une durée de neuf mois en vue de la vente de deux maisons jumelées. **A.)** aurait été parfaitement au courant de la nécessité d'un PAP en vue de l'obtention d'une autorisation de construire sur le terrain en question, s'étant informé à ce sujet à plusieurs reprises auprès de la commune.

Après que la société **SOC.2.)** avait mis en relation le vendeur et l'acquéreur et avait mis à leur disposition un modèle de compromis de vente, **A.)** et **B.)** auraient négocié entre eux le prix de vente revu à la baisse, de sorte que l'intervention de l'agence immobilière n'aurait été que ponctuelle. En leur présentant un contrat de construction préexistant, l'appelant aurait induit en erreur tant l'acquéreur que l'agent immobilier et son représentant, leur faisant croire que le terrain était muni de toutes les autorisations requises et était prêt à recevoir la construction projetée.

A.), en s'abstenant de révéler l'information de la nécessité d'élaborer au préalable un PAP, se serait rendu coupable de réticence dolosive à l'égard de l'acquéreur, la société **SOC.2.) et E.)** étant étrangers audit dol, leur mission s'étant limitée à mettre en contact l'acquéreur et le vendeur à l'exclusion de tout conseil.

La société **SOC.2.) et E.)** concluent à voir dire l'appel non fondé, leur responsabilité n'étant pas engagée ni dans le cadre du contrat de vente auquel ils n'ont pas été parties, ni dans le cadre des négociations précontractuelles.

A titre subsidiaire, la société **SOC.2.) et E.)** réitèrent l'offre de preuve formulée en première instance ayant trait à la mauvaise foi du vendeur qui aurait su que le terrain n'était pas immédiatement constructible.

La société SOC.1.) conclut également à la confirmation de la décision entreprise ayant déclaré non fondée la demande en garantie dirigée à son encontre, exposant qu'elle a signé en date du 8 avril 2013 avec **B.)** un contrat de fourniture d'une maison préfabriquée, y non compris

la construction de la dalle et de la cave. Comme elle n'était pas chargée de ces travaux de construction préalables, il aurait appartenu au constructeur en charge de ces travaux de s'enquérir de la constructibilité du terrain et d'en informer le client. Elle aurait pu légitimement admettre que tous les obstacles administratifs étaient levés au moment de la commande du 8 avril 2013.

Par courrier du 13 mai 2013, elle aurait demandé à **B.)** de lui renvoyer la confirmation de commande dûment signée jusqu'au 31 mai 2103 et de verser l'autorisation de construire pour la date du 8 janvier 2014, documents qu'elle n'aurait jamais obtenus, de sorte qu'aucune suite n'aurait été donnée à la commande du 8 avril 2013.

La société **SOC.1.)** conteste avoir eu un quelconque contact avec l'une des parties au litige avant la date du 8 avril 2013, aucune négociation préalable n'ayant été menée avec elle, mais avec **F.)**, commerçante indépendante n'ayant aucun pouvoir d'engager la société **SOC.1.)**, l'acte du 21 novembre 2012 intitulé « Nachweisbestätigung » établi par cette dernière mentionnant qu'il doit être confirmé par écrit par la société **SOC.1.)**, ce qui n'aurait pas été le cas.

Appréciation de la Cour

Le litige soumis à la Cour a pour objet la demande de **B.)** dirigée contre **A.)** portant sur le paiement du montant de 19.800 euros au titre de l'indemnité forfaitaire prévue au compromis de vente signé entre les parties, **B.)** estimant qu'il était en droit de résilier le compromis de vente aux torts du vendeur qui l'aurait induit en erreur en lui faisant croire qu'il lui vendait un terrain à bâtir qui en réalité était situé en zone mixte et était soumis, avant la délivrance d'un permis de construire, à l'élaboration d'un PAP, l'intimé invoquant à ce titre dans son chef tant le vice du consentement de l'erreur que le dol.

Il y a, dès lors, lieu d'analyser en premier lieu la validité du compromis de vente du 11 mars 2013 au regard du consentement y exprimé par **B.)**, étant observé que ce n'est que pour autant que la validité du compromis est retenue que les développements de l'intimé en relation avec la résiliation du compromis sont pertinents.

La Cour rejoint l'analyse du tribunal et fait siennes les conclusions des juges de première instance qui ont retenu qu'en raison du prix de l'are payé de 30.000 euros, ainsi que de la mention au compromis de vente d'un projet de construction avec la société **SOC.1.)**, la constructibilité immédiate du terrain était pour l'acquéreur une qualité substantielle.

Il est, par ailleurs, constant en cause que le terrain en question, situé, d'après les renseignements fournis par l'administration communale de **LIEU.2.)**, en zone mixte- secteur d'aménagement particulier, n'était pas situé dans le périmètre de construction et n'était susceptible de

recevoir une construction qu'après l'élaboration et l'approbation préalables d'un PAP suivant une procédure longue et coûteuse et après réalisation des infrastructures et réseaux de manière à le viabiliser.

Dans ces conditions, les juges de première instance ont pu admettre à bon escient que **B.**), ayant cru avoir acquis un terrain immédiatement constructible et ayant ignoré la nécessité de l'élaboration préalable d'un PAP, a été victime d'une erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue, de sorte que le compromis a été à bon droit annulé de ce chef, étant encore relevé qu'en l'absence de preuve de manoeuvres frauduleuses dans le chef de **A.**) visant à cacher l'état de choses prédécrit à l'acquéreur, il ne saurait être question de dol du vendeur.

A l'instar du tribunal, la Cour considère que l'erreur de l'acquéreur n'est pas inexcusable, dès lors qu'il ne lui appartenait pas de procéder auprès de la commune à la vérification de l'état constructible du terrain, **B.**) ayant été mis en contact avec le vendeur par l'intermédiaire de la société **SOC.2.**) qui avait annoncé le bien comme terrain à construire et a rédigé le compromis, de sorte que l'acquéreur a pu légitimement se fier aux compétences professionnelles de l'agence immobilière.

Les juges de première instance ont encore à juste titre retenu que la mention au compromis suivant laquelle « le terrain sera livré dans l'état actuel, libre de toutes charges, dettes hypothécaires et privilèges » est sans incidence quant à l'erreur dans le chef de l'acquéreur qui n'a pas porté sur l'état du terrain ou les charges le grevant.

B.) réclame le montant de 19.800 euros stipulé au compromis à titre d'indemnité de résiliation.

La décision appelée est encore à confirmer en ce qu'il a été retenu que le compromis ayant été annulé, l'acquéreur ne saurait invoquer une de ses clauses à son profit qui sont devenues inopérantes du fait de l'annulation, de sorte que l'appel incident n'est pas fondé.

La victime d'un vice du consentement peut réclamer, outre l'annulation du contrat, des dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle pour le préjudice subi en raison de l'annulation.

Les juges de première instance ont à bon droit admis que **B.**) a subi un préjudice en raison des tracas et inconvénients liés à l'annulation du compromis et à la recherche d'un autre terrain et que ce dommage est en relation causale avec l'omission, voire la négligence fautive du vendeur qui aurait dû l'informer de la nécessité d'élaborer un PAP

avant de pouvoir demander un permis de construire, **A.)** ne pouvant ignorer que **B.)** avait l'intention d'acquérir un terrain à bâtir en raison tant du prix payé que de la mention au compromis du projet de construction avec la société **SOC.1.)**).

Le montant des dommages-intérêts auxquels peut prétendre **B.)** a, à juste titre, été fixé au montant de 5.000 euros, de sorte que la décision entreprise est à confirmer pour avoir déclaré la demande de **B.)** fondée pour le prédit montant.

Par voie de conséquence, la demande en dommages-intérêts de **A.)** a été, à bon droit, déclarée non fondée.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce que **A.)** a été débouté de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire en l'absence de preuve que **B.)** aurait agi par malice ou mauvaise foi.

Concernant la demande de **A.)** dirigée contre la société **SOC.1.)** aux fins de la voir condamner à le tenir quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre, l'appelant faisant état d'un manquement de la prédite société à ses obligations d'information et de conseil à l'égard de **B.)**, la Cour approuve le tribunal d'avoir dit la demande en garantie non fondée à l'égard de la société **SOC.1.)**. En effet, **B.)** ayant, suivant commande du 8 avril 2013, soit postérieurement au compromis de vente du terrain, chargé la société **SOC.1.)** de la construction d'une maison préfabriquée, la société **SOC.1.)** est restée étrangère au contrat de vente du terrain et aucun manquement en relation causale avec le préjudice subi par **B.)** ne se trouve établi dans le chef de la prédite société, étant relevé qu'il n'est pas prouvé que **B.)** se trouvait en contact avec la société **SOC.1.)** avant la date de la commande prémentionnée, cette preuve ne résultant notamment pas de la mention au compromis d'un projet de construction avec la société **SOC.1.)**).

Quant à la demande en garantie dirigée contre la société **SOC.2.)** et **E.)** dont il n'est pas contesté qu'il a agi en tant que représentant de l'agence immobilière, il n'a pas été contesté que la société **SOC.2.)** a annoncé le terrain litigieux comme terrain à bâtir et que **B.)** est entré en contact avec le vendeur par l'intermédiaire de l'agence immobilière et plus particulièrement son représentant **E.)**. Les parties **SOC.2.)** et **E.)** étaient dès lors au courant que **B.)** avait l'intention d'acquérir un terrain à bâtir et ils ne pouvaient ignorer que le terrain appartenant à **A.)** n'était pas situé dans le périmètre de construction, ayant l'obligation en leur qualité de professionnels de l'immobilier de se renseigner sur les caractéristiques du terrain qu'ils offraient en vente.

Force est d'en déduire qu'en omettant d'informer l'acquéreur que le terrain en vente n'était pas immédiatement constructible, mais qu'il

fallait au préalable élaborer un PAP, la société **SOC.2.)** et **E.)** ont manqué à leurs obligations d'information et de conseil à l'égard de l'acquéreur et ont contribué au dommage subi par ce dernier, de sorte que, par réformation du jugement déféré, la demande en garantie est à déclarer fondée à l'égard de la société **SOC.2.)** et de **E.)** qui doivent tenir le vendeur quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre.

L'appel principal est, par voie de conséquence, partiellement fondé.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce que **A.)** a été condamné à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros et à la société **SOC.1.)** une indemnité de procédure de 750 euros.

En revanche, **A.)** est, par réformation de la décision entreprise, à décharger de la condamnation à payer une indemnité de procédure de 750 euros à la société **SOC.2.)** et à **E.)**, ces demandes n'étant pas fondées alors que la condition d'iniquité requise par la loi n'est pas donnée dans le chef de ces parties.

La condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie dans son chef, **A.)** est à débouter de sa demande dirigée contre **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et il est pour les mêmes motifs à débouter de la demande identique formulée pour l'instance d'appel à l'encontre de toutes les parties au litige.

L'équité commande d'allouer à **B.)** et à la société **SOC.1.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros, chacun, pour l'instance d'appel, tandis que la société **SOC.2.)** et **E.)** sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

dit l'appel principal et l'appel incident recevables,

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

réformant,

dit la demande dirigée par **A.)** contre la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et **E.)** fondée ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et **E.)** à tenir **A.)** quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et **E.)** en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre **A.)** non fondée et décharge **A.)** de la condamnation afférente intervenue en première instance ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute **A.)** de sa demande dirigée contre **B.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance ;

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

déboute la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et **E.)** de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne **A.)** à payer à **B.)** et à la société de droit allemand **SOC.1.)** GmbH, chacun, une indemnité de procédure de 1.000 euros, chacun, pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens et les impose à hauteur d'un tiers à **A.)**, la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** et **E.)**.