

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°41/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept février deux mille dix-neuf

Numéro 43282 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier.

Entre :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice **HUISSIER DE JUSTICE1.)** de (...) en date du 28 janvier 2016,

comparant par Maître **AVOCAT1.)**, avocat à la Cour, demeurant à (...),

et :

**1. PERSONNE1.)**, demeurant à L- (...),

2. **PERSONNE2.**), demeurant à L- (...),

3. **PERSONNE1.**), demeurant à L- (...), pris en sa qualité de liquidateur de la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, en abrégé **SOCIETE2.)** SARL, établie ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), mise en liquidation suivant assemblée générale extraordinaire du 6 août 2012,

intimés aux termes du prédit exploit **HUISSIER DE JUSTICE1.)**,

comparant par Maître **AVOCAT2.)**, avocat à la Cour, demeurant à (...).

### **LA COUR D'APPEL:**

Le 19 octobre 2010, un compromis de vente relatif à un ensemble immobilier sis à **LIEU1.)** fut signé entre la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Sàrl (ci-après la société **SOCIETE1.)**), en tant que partie acquéreuse et les époux **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** (ci-après les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**) en tant que vendeurs.

Le 18 avril 2011, un mesurage de l'ensemble immobilier a été effectué sur ordre de la société **SOCIETE1.)**.

L'acte notarié de vente fut signé le 20 mai 2011.

Le 25 mai 2011, la société **SOCIETE1.)** a conclu un compromis de vente avec la commune de **LIEU1.)** (ci-après la Commune) relatif à un terrain attenant, l'acte notarié de vente y relatif ayant été signé le 28 mars 2012.

Affirmant que les vendeurs ont présenté l'ensemble immobilier acquis comme comportant, entre autres, un parking, mais qu'il se serait avéré lors du mesurage que le parking, élément déterminant et substantiel de son consentement, n'en faisait pas partie, l'obligeant d'acquérir ledit terrain/parking par acte séparé et d'exposer des frais supplémentaires, et reprochant aux vendeurs d'avoir enlevé un pont métallique, immeuble par destination, la société **SOCIETE1.)** a assigné les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**, suivant exploit d'huissier du 21 février 2012, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les voir condamner au paiement des montants de 50.600 euros (prix du terrain/parking acquis auprès de la Commune), 3.036 euros (frais d'enregistrement et de notaire relatifs à

l'acquisition du parking) et 11.100 euros (valeur d'occasion du pont métallique), outre les intérêts et une indemnité de procédure.

Estimant encore que les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** et la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** Sàrl (ci-après la société **SOCIETE2.)**) en tant qu'exploitante de l'activité exercée sur ledit site étaient tenus d'une obligation d'information en relation avec les travaux d'assainissement à effectuer et étaient tenus d'y procéder, la société **SOCIETE1.)** a, suivant exploit d'huissier du 3 octobre 2012, assigné les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** ainsi que **PERSONNE1.)**, en sa qualité de liquidateur de la société **SOCIETE2.)**, devant le même tribunal aux fins de les voir condamner au paiement de la somme de 197.766,38 euros, augmentée à 1.193.267 euros, outre les intérêts et une indemnité de procédure.

Par jugement du 27 novembre 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés, a déclaré les demandes de la société **SOCIETE1.)** non fondées.

De ce jugement, signifié le 22 décembre 2015, la société **SOCIETE1.)** a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier du 28 janvier 2016.

Dans le cadre de la demande introduite par assignation du 21 février 2012, la société **SOCIETE1.)** reproche au tribunal d'avoir retenu qu'elle a implicitement admis que la présence d'un parking n'a pas été déterminante de son consentement.

Ce serait à tort que le tribunal a analysé l'existence d'un dol au moment de la signature de l'acte notarié, en mai 2011, au lieu de l'analyser au moment où la vente est devenue parfaite, c'est-à-dire à la signature du compromis. Lors des visites des lieux, les vendeurs auraient toujours présenté le parking comme faisant partie de l'ensemble immobilier mis en vente. Le parking aménagé par les vendeurs aurait été bétonné et clôturé par l'ajout d'une barrière créant une apparence de propriété dans le chef des vendeurs. Ces derniers auraient intentionnellement caché le fait que cette parcelle appartenait en réalité à la Commune. Les plans relatifs au bien vendu leur remis par les vendeurs n'auraient pas permis de constater que cette parcelle ne faisait pas partie du terrain vendu. L'extrait cadastral daté de 2012 et le courrier de la Commune ayant proposé en 2004 aux époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** d'acquérir ladite parcelle n'auraient pas fait partie du dossier leur transmis avant la vente. La partie appelante n'aurait appris que le parking ne faisait pas partie de l'ensemble vendu que suite au mesurage effectué en avril 2011, fait qu'elle offre en preuve par l'audition de témoins.

Ce serait encore à tort que le tribunal aurait dénié le caractère substantiel à la présence du parking, motif pris de la signature de l'acte

notarié malgré la connaissance que le parking ne faisait pas partie de l'objet de la vente. Le critère de la présence d'un parking aurait été déterminant pour la partie appelante et les vendeurs en auraient eu parfaitement connaissance, tel que corroboré par l'autorisation accordée à la société **SOCIETE1.)** de garer ses camionnettes sur le parking dès la signature du compromis et tel qu'étayé par des attestations testimoniales. La parcelle faisant office de parking constituerait d'ailleurs le seul accès à la voie publique du terrain.

L'appelante maintient, à titre subsidiaire, son moyen tiré de la vente de la chose d'autrui estimant qu'il découle tant du compromis de vente que de l'acte notarié que le parking faisait partie de l'ensemble vendu.

A titre plus subsidiaire, la société **SOCIETE1.)** réitère son moyen ayant trait à la garantie des vices cachés en soulignant que la présence d'un parking aux abords immédiats de la production de plats alimentaires, activité qu'elle envisageait d'y exercer, était primordiale, de sorte que l'absence de parking aurait constitué un vice caché d'une gravité certaine.

L'appelante conclut, partant, à la réformation du jugement entrepris et à la condamnation des époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** à lui payer les sommes réclamées en première instance, sauf à préciser que l'appel ne porte pas sur la demande relative au pont métallique.

Dans le cadre de la demande introduite par assignation du 3 octobre 2012, la société **SOCIETE1.)** reproche au tribunal d'avoir retenu qu'aucune obligation d'information précontractuelle ne pesait sur les vendeurs. L'appelante considère qu'il appartenait aux parties vendeuses de l'informer spontanément et de manière loyale que la société **SOCIETE2.)** était un établissement classé, dont la cessation d'activité pouvait impliquer une procédure spécifique et lourde. Elle n'aurait à aucun moment constaté une quelconque activité de production sur le site vendu. Si elle avait disposé de ces informations, elle n'aurait pas contracté et aurait cherché un autre terrain. En omettant de transmettre ces informations à la société **SOCIETE1.)**, les vendeurs auraient manqué à leur obligation d'information précontractuelle et commis une faute engageant leur responsabilité délictuelle.

Les vendeurs auraient en outre manqué à leur obligation d'information en gardant le silence sur les démarches qui étaient effectuées en rapport avec la cessation d'activités de la société **SOCIETE2.)**. En sa qualité d'associé, dirigeant et ensuite liquidateur de la société **SOCIETE2.)**, l'intimé **PERSONNE1.)** aurait été au courant de toutes les démarches y relatives et aurait intentionnellement tu l'existence de l'arrêté ministériel du 5 octobre 2011 ainsi que le caractère inexploitable du site en découlant. La responsabilité contractuelle des vendeurs serait, partant, engagée.

L'appelante réitère sa demande en production forcée du devis établi par le bureau d'expertise **ORGANISATION1.)** tendant à établir que **PERSONNE1.)** a débuté des démarches liées à la cessation d'activité avant la signature de l'acte notarié.

Quant aux obligations d'assainissement et de décontamination, ce serait à tort que le tribunal a retenu que les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** ont respecté ces obligations contractuelles. Se prévalant de la clause insérée à sa demande dans l'acte notarié, selon laquelle les vendeurs se sont engagés à exécuter les travaux d'assainissement et à prendre à leur charge les frais y relatifs et ce endéans un bref délai, l'appelante reproche encore aux juges de première instance d'avoir retenu que les vendeurs ont entrepris les démarches nécessaires à ce titre.

Les intimés ne se seraient pas manifestés afin d'accomplir leurs obligations résultant de l'arrêté ministériel. L'inaction des parties intimées pendant de nombreux mois devrait être prise en compte et les retards accumulés dans la réalisation des travaux d'assainissement ne seraient pas imputables à la société **SOCIETE1.)**. Elle n'aurait pas eu la possibilité de procéder elle-même à la décontamination du site, cette demande ayant été rejetée par le ministère compétent. Dès qu'elle aurait été informée de l'existence de contaminations et de l'arrêté ministériel du 5 octobre 2011, elle aurait coopéré afin de permettre une décontamination du site.

Les préjudices accrus seraient directement liés à l'attitude adverse et les frais engagés par l'appelante n'auraient pas dû être exposés si le site acquis avait été exploitable. Les intimés n'ayant réservé aucune suite à la mise en demeure du 6 janvier 2012, la société **SOCIETE1.)** aurait dû chercher d'autres sites provisoires, raison pour laquelle des contrats de bail commercial auraient dû être conclus. L'adaptation des sites loués sis à **LIEU2.)** et à **LIEU3.)** et les déménagements y afférents auraient impliqué des frais supplémentaires et l'entreprise aurait par ailleurs subi une perte de rentabilité.

A titre subsidiaire, la société **SOCIETE1.)** demande, en instance d'appel, à voir retenir la responsabilité de plein droit des parties intimées en application des dispositions de la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention des déchets, sinon de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelante conclut à se voir décharger des condamnations à des indemnités de procédure prononcées à son encontre et conclut à voir condamner les parties intimées aux montants tels que réclamés en première instance. En ordre subsidiaire, elle présente des offres de preuve par témoins et

par expertise afin de faire évaluer les coûts d'assainissement et de décontamination du site litigieux.

Elle demande en outre l'indemnisation d'un dommage moral de 50.000 euros et réclame des indemnités de procédure de 20.000 euros pour la première instance et de 10.000 euros pour l'instance d'appel.

*Les parties intimées* relèvent, en ce qui concerne la demande introduite le 21 février 2012, que l'appelante a disposé, avant même la signature du compromis de vente, tant de la lettre du 18 février 2004 de la Commune que du plan cadastral révélant que le parking ne faisait pas partie de l'ensemble immobilier, tel qu'attesté par le témoin **TEMOIN1.**). Elles expliquent en outre que le terrain litigieux, objet de la vente, comporte un important espace de stationnement, sur lequel l'appelante a été autorisée à garer des véhicules le temps de la finalisation de la vente.

Il n'y aurait eu aucune erreur de contenance et l'attestation testimoniale de **TEMOIN2.**), non pertinente, émanant de surcroît de l'associée et gérante de la société **SOCIETE1.**), serait à écarter.

En l'absence de manœuvre dolosive, de vente de la chose d'autrui, voire d'un vice caché ayant affecté l'objet de vente, ce serait à bon droit que le tribunal a débouté la société **SOCIETE1.**) de sa demande en paiement des montants de 50.600 euros et 3.036 euros.

En ce qui concerne la demande introduite le 3 octobre 2012, les intimés considèrent qu'ils ont entrepris toutes les diligences qui leur incombaient et n'ont pas manqué à leur obligation d'information précontractuelle ou contractuelle. La société **SOCIETE1.**) aurait été parfaitement au courant qu'une opération de *détection* de contaminations devait avoir lieu, la clause insérée à l'acte notarié relevant la possibilité de contaminations. Il aurait d'ailleurs appartenu à l'appelante, en tant que professionnelle, de s'informer elle-même.

Ayant procédé à plusieurs visites du site au cours des années 2009 et 2010, des machines et des salariés s'y trouvant encore, l'appelante aurait été informée qu'une activité de construction métallique et de serrurerie y était exploitée. Elle aurait su, voire aurait dû savoir, qu'en raison de travaux d'assainissement à réaliser, le site était inexploitable durant un certain temps.

Les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** soulignent qu'ils ont rempli leur obligation portant sur l'assainissement du site litigieux. L'appelante n'établirait pas qu'une décontamination allant au-delà des travaux effectués, et dont les seuils auraient été approuvés par l'Administration de l'Environnement, était requise pour exploiter son activité.

Les intimés concluent à l'irrecevabilité de la demande subsidiaire, formée en instance d'appel, basée sur la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention des déchets, subsidiairement sur la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets, pour forclusion à agir, sinon pour constituer une demande nouvelle prohibée en instance d'appel. A supposer cette demande recevable, elle serait néanmoins non fondée, le lien de causalité entre le dommage invoqué et l'existence des déchets ayant été rompu par l'inaction de la partie **SOCIETE1.**)

Ce serait encore à juste titre que le tribunal a retenu que la responsabilité délictuelle de **PERSONNE1.)** en sa qualité de liquidateur de la société **SOCIETE2.)** n'est pas engagée et que l'appelante était seule responsable du retard dans la procédure d'assainissement du site litigieux, l'appelante ayant eu connaissance du rapport **ORGANISATION1.)** depuis le 23 août 2011.

Les intimés contestent l'existence de tous les préjudices invoqués par l'appelante.

Le montant réclamé de 1.175.923 au titre de frais de décontamination du site s'appuierait sur une estimation des coûts établie par la société **ORGANISATION2.)** et non sur des coûts réellement exposés, les coûts réels liés aux travaux d'assainissement et de décontamination ayant été pris en charge par eux et les travaux ayant été validés par l'Administration de l'Environnement. Les intimés considèrent en outre que les préjudices invoqués n'ont pas été prévisibles lors de la conclusion du contrat et que le lien de causalité entre les dommages et la prétendue inexécution contractuelle fait défaut.

En raison des contraintes liées à la transformation d'un atelier métallique en local servant à la préparation et la livraison de repas impliquant nécessairement une indisponibilité sur plusieurs mois, les contrats de bail signés en janvier et novembre 2012 concernant des locaux fonctionnels sis à **LIEU2.)** et **LIEU3.)** auraient dû être conclus en tout état de cause, même en l'absence de travaux de décontamination.

Les intimés s'opposent aux offres de preuve formulées par l'appelante pour être ni pertinentes ni concluantes.

Ils concluent à la confirmation du jugement déferé et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

#### *Appréciation de la Cour*

- Quant à la demande introduite par assignation du 21 février 2012, il convient de rappeler que le compromis de vente ayant porté sur

l'ensemble immobilier sis à **LIEU1.)** a été signé le 19 octobre 2010, que, sur ordre de la société **SOCIETE1.)**, un mesurage et un nouveau plan du site en cause ont été réalisés le 18 avril 2011 et que, nonobstant la connaissance par la société **SOCIETE1.)**, depuis avril 2011, que le parking ne faisait pas partie du site vendu, l'acte notarié a été signé en mai 2012 sans réserve aucune quant à la parcelle attenante aménagée en parking. Le témoin **TEMOIN1.)**, dont les déclarations ne sont pas à écarter en raison des liens de famille avec les vendeurs, les reproches à témoin étant abolis, confirme les affirmations des époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** suivant lesquelles tant le plan du cadastre que la lettre de la Commune de 1994, ayant proposé à l'époque aux époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** d'acquérir ladite parcelle, faisaient partie du dossier transmis à la société **SOCIETE1.)** avant la signature du compromis de vente. Contrairement à l'argumentation de l'appelante, l'autorisation donnée à la société **SOCIETE1.)** de garer des voitures sur le *terrain* des vendeurs dès la signature du compromis n'établit pas que la parcelle aménagée en parking a fait partie de l'objet de vente.

C'est à bon droit et par des motifs exhaustifs relatifs aux principes régissant le dol, que la Cour fait siens, que le tribunal a retenu que suite aux mesurages effectués en avril 2011, la société **SOCIETE1.)** savait que l'objet de la vente différait de ce qu'elle prétendait avoir voulu acquérir, de sorte qu'elle a admis implicitement que le parking n'a pas été déterminant de son consentement. Le tribunal en a conclu à juste titre que la société **SOCIETE1.)**, en signant l'acte notarié de vente en mai 2011, après avoir fait effectuer des opérations de mesurage et un nouveau plan, a, d'une part, dénié au parking le caractère substantiel et, d'autre part, confirmé l'engagement pris dans le compromis, couvrant de ce fait tout dol éventuel, étant encore précisé que la contenance de l'objet de vente indiquée au compromis de vente et à l'acte notarié ne différait pas. Le fait d'avoir signé un compromis de vente avec la Commune cinq jours après la signature de l'acte notarié conforte cette analyse.

C'est encore à bon escient que le tribunal a écarté le moyen tiré de la vente de la chose d'autrui. L'objet vendu est décrit tant au compromis qu'à l'acte notarié comme portant sur un « terrain avec dépôt industriel, garages et bureaux sis à **LIEU1.)** », inscrits au cadastre au numéro **NUMERO1.)**, d'une contenance de 34 ares et 7 centiares. La mention d'un parking portant un numéro cadastral différent ne ressort ni du compromis de vente ni de l'acte notarié, étant rappelé que quelques jours après la signature de l'acte notarié, la société **SOCIETE1.)** a conclu un compromis de vente avec la Commune ayant porté précisément sur le parking en cause, parcelle inscrite sous un numéro cadastral différent.

Le moyen tiré de la garantie des vices cachés a encore été rejeté à juste titre et la Cour adopte les développements des juges de première

instance à cet égard. Ni le compromis de vente, ni l'acte notarié n'ayant mentionné un parking, l'objet vendu ne saurait être affecté d'un tel vice caché.

A défaut de relation causale entre le comportement des époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** et le fait que le parking ne faisait pas partie de la vente, aucune réduction du prix de vente ne saurait être accordée à l'appelante et sa demande en remboursement des frais d'enregistrement et de notaire a encore été à bon droit déclarée non fondée.

Au vu de ce qui précède, l'offre de preuve par l'audition de témoins et la comparution personnelle des parties telle que demandée sont encore à écarter pour défaut de pertinence.

Il y a partant lieu, par adoption des motifs des juges de première instance, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondée la demande introduite par la société **SOCIETE1.)** suivant exploit d'huissier du 21 février 2012.

- Quant à la demande introduite par assignation du 3 octobre 2012, l'appelante réitère son moyen tiré de la violation par les vendeurs de leur obligation précontractuelle d'information, leur reprochant d'avoir omis de révéler spontanément les risques que pouvait comporter l'acquisition et de l'informer que le site fut exploité par une société soumise aux prescriptions légales des établissements classés imposant des mesures spécifiques de décontamination.

Tel que l'a rappelé à bon droit le tribunal, il est admis que dans le cadre de son obligation précontractuelle de renseignement, le vendeur n'est pas seulement tenu de renseigner de manière objective son cocontractant sur les conditions d'utilisation de la chose, mais il doit, lorsque les conditions le rendent possible ou nécessaire, fournir à l'acheteur une aide permettant de l'orienter dans son choix ou le mettre en garde contre les inconvénients éventuels de sa décision, permettant ainsi de l'éclairer afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause.

La Cour fait en outre siens les développements en droit des juges de première instance en ce qui concerne les règles régissant le dol dans la formation du contrat qui désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter, peu importe la nature de cette erreur, le dol pouvant consister dans un simple mensonge ou une réticence dolosive, c'est-à-dire dans le silence observé délibérément par l'une des parties sur un fait que l'autre partie ne pouvait pas connaître et qui, s'il avait été connu d'elle, l'aurait empêchée de contracter. La réticence dolosive apparaît ainsi comme l'inexécution intentionnelle de

l'obligation précontractuelle de renseignement, respectivement d'information.

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire. Dans ce cas, la victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie.

L'acheteur a également une obligation de s'informer, la loyauté n'étant pas à sens unique. Ce dernier ne saurait se cantonner d'un rôle passif et attendre le conseil de la part du vendeur.

En l'espèce, le site litigieux a été vendu par les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**, la société **SOCIETE2.)** y ayant exploité une activité industrielle. Le site ayant été exploité par une personne juridique distincte et étrangère à l'acte de vente, aucune obligation d'information précontractuelle n'a existé à charge des époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** dans le cadre de la vente de ce site.

L'affirmation de la société **SOCIETE1.)**, selon laquelle aucune production n'était plus exercée sur le site au moment de la signature du compromis, est contredite par les propres explications de la partie appelante et par les attestations testimoniales émanant d'anciens employés de la société **SOCIETE2.)**. Il résulte en effet des déclarations claires et précises des témoins **TEMOIN3.)** et **TEMOIN4.)** que la société **SOCIETE1.)** avait connaissance, avant son engagement, de l'activité effective exercée sur le site. Le reproche d'un défaut d'information à cet égard ne saurait dès lors tenir.

De même, l'existence ou non d'un bail grevant l'immeuble à l'époque de la signature du compromis de vente n'a pas d'incidence sur la réalité d'une exploitation industrielle en cours, peu importe que cette activité soit exercée par le propriétaire ou par un locataire du site. En outre, dans la mesure où l'appelante n'affirme pas que l'immeuble était grevé d'un bail lors de l'entrée en jouissance et qu'il ne résulte d'aucun élément soumis que l'absence de bail a constitué pour elle un caractère déterminant de son consentement, ce moyen est également à rejeter.

La société **SOCIETE1.)** exerçant elle-même une activité commerciale, ayant acquis un site comportant, suivant la description cadastrale, un dépôt industriel et ayant visité le site à plusieurs reprises avant la signature du compromis, lorsque l'activité industrielle y était encore poursuivie, elle devait s'attendre à ce que l'exploitant du site cesse ses activités, condition d'ailleurs indispensable avant qu'elle ne puisse s'y installer et exercer sa propre activité commerciale. En sa qualité de professionnel, certes dans un autre domaine d'activité, en l'occurrence le domaine alimentaire, elle ne saurait se retrancher derrière son

ignorance des prescriptions réglementaires, dont la réglementation sur les établissements classés. Il lui appartenait de solliciter des informations supplémentaires auprès des vendeurs si elle devait s'estimer insuffisamment renseignée.

Il résulte en outre des éléments soumis et de la chronologie des démarches effectuées qu'au moment de la signature tant du compromis que de l'acte notarié, ni les vendeurs **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**, ni la société **SOCIETE1.)**, n'avaient connaissance des obligations *concrètes* découlant de la cessation d'activités, à laquelle sont liées des obligations de détection et de décontamination éventuelles du site industriel y exploité.

Il s'ensuit qu'un manquement des vendeurs à une obligation précontractuelle de renseignement ou une réticence dolosive de leur part, respectivement une violation de l'article 1602 du code civil, ne sont pas établis.

Concernant la garantie des vices cachés, l'acte notarié dispose : « En ce qui concerne le bien objet de la vente, le vendeur confirme qu'à sa connaissance aucune contamination du sol n'est connue. Si des contaminations du sol sont néanmoins détectées, le vendeur s'engage à effectuer les travaux de décontamination dans les meilleurs délais, et à supporter tous les frais y relatifs. A défaut de début d'exécution endéans les trente jours de l'envoi d'une lettre recommandée adressée par l'acquéreur au vendeur, l'acquéreur pourra lui-même procéder à la décontamination, toujours aux frais et dépens exclusifs du vendeur, qui s'engage à rembourser à l'acquéreur, sur simple présentation des pièces justificatives, tout montant déboursé par lui dans le cadre de ces travaux de décontamination. »

Il résulte du libellé de cette clause que les parties venderesses et acquéreuse étaient conscientes que des contaminations pouvaient exister sur le site et que ce risque était connu et accepté par les parties. Il y a lieu de noter à cet égard que la société **SOCIETE1.)** a fait effectuer, en janvier 2011, des forages sur le site ayant porté sur la solidité du sol. Il lui était loisible à cette occasion de faire réaliser également des forages en vue de la détection d'une pollution éventuelle des sols.

Les vendeurs s'étant engagés à prendre en charge les frais de décontamination en cas de détection d'une pollution, la clause contractuelle stipulée consacre précisément la garantie des vices cachés constitués par une contamination éventuelle du sol.

Il n'y a pas lieu d'enjoindre aux époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** de verser aux débats le devis du bureau d'études **ORGANISATION1.)** daté du 20 mai 2011, alors que ce document n'est pas pertinent pour la solution du litige. La question de savoir si ce bureau d'études a été

chargé d'établir un devis le 20 mai 2011 ou à une date antérieure est sans incidence. Tel que relevé ci-avant, l'activité industrielle exercée sur le site devait nécessairement cesser, impliquant des démarches en rapport avec la cessation d'activités, et tant les vendeurs que l'acquéreur, censés connaître l'existence d'une réglementation en matière d'établissements classés, devaient s'attendre à ce que cette procédure prenne son cours et que diverses mesures puissent être fixées par l'autorité compétente.

Tel que le font encore plaider à juste titre les intimés, l'étude historique et analytique imposée suivant arrêté ministériel du 5 octobre 2011 avait précisément pour objectif la détection et la quantification d'une pollution éventuelle des sous-sol, des eaux souterraines et des constructions concernées par la cessation d'activités.

La société **SOCIETE1.)** fait encore valoir que les vendeurs auraient tardé à réaliser des travaux de décontamination et commis une faute en omettant de l'informer des obligations imposées par l'arrêté ministériel du 5 août 2011.

La Cour se réfère à ce titre aux développements des juges de première instance qui ont à bon droit retenu que la société **SOCIETE2.)**, voire les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** n'ont pas commis de faute qui soit en relation causale avec les préjudices allégués par l'appelante, qui, au contraire, est seule responsable du retard accusé dans la procédure d'assainissement du site litigieux.

La société **SOCIETE1.)** estime encore que les vendeurs ont manqué à leur obligation contractuelle d'assainissement, la clause insérée dans l'acte notarié ayant imposé une décontamination intégrale, soit à un niveau lui permettant d'y exploiter son activité dans le domaine alimentaire.

Or, il résulte des explications et documents soumis que des travaux d'assainissement tels que préconisés dans l'arrêté ministériel ont été accomplis, les coûts relatifs à ces travaux ayant été intégralement pris en charge par l'intimé **PERSONNE1.)**.

La Cour constate encore que la clause relative à la prise en charge de travaux d'assainissement par les vendeurs insérée dans l'acte notarié ne fixe pas de seuil d'assainissement.

Il y a lieu de souligner par ailleurs que dans sa décision finale le Ministre de l'Environnement a, entre autres, retenu que des éventuelles contaminations du sol qui n'auraient pas été traitées seraient à éliminer en cas d'exécution des travaux par la société **SOCIETE1.)**. A cette fin, une garantie bancaire à hauteur de 145.702,70 euros a été émise le 28 octobre 2014 pour compte de **PERSONNE1.)**.

L'appelante n'établissant pas qu'une décontamination allant au-delà des travaux effectués, dont les seuils ont été approuvés par l'Administration de l'Environnement, soit requise pour exploiter son activité, la Cour retient que les époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** ont rempli leur obligation portant sur l'assainissement du site litigieux.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, les offres de preuve par témoin et par expertise sont à rejeter pour défaut de pertinence.

Aucune faute qui soit en relation causale avec les dommages allégués n'étant établie à charge des époux **PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**, la demande de l'appelante dirigée à leur encontre sur base de la responsabilité délictuelle (phase précontractuelle), de même que sur base de la responsabilité contractuelle n'est pas fondée. De même, aucun manquement n'étant établi dans le chef de **PERSONNE1.)**, en sa qualité de liquidateur de la société **SOCIETE2.)**, la demande dirigée à son encontre sur la base délictuelle a également été rejetée à bon droit par les juges de première instance. Le jugement entrepris est, partant, à confirmer quant à ces volets.

En instance d'appel, la société **SOCIETE1.)** demande, à titre subsidiaire, à voir retenir la responsabilité de plein droit des parties intimées en application des dispositions de la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention des déchets, sinon de la loi du 21 mars 2012 relative à la gestion des déchets.

Il résulte du récit des faits tel que relaté ci-avant qu'en août 2011 l'appelante a eu connaissance de l'existence d'une pollution du site acquis, ayant d'ailleurs estimé que l'expertise du bureau **ORGANISATION1.)** était lacunaire ne couvrant pas l'intégralité des surfaces de l'ensemble immobilier acquis.

La loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention des déchets est, partant, susceptible de trouver application en l'espèce.

Les parties intimées se prévalent de l'article 33 de cette loi qui dispose que : « L'action en réparation prévue par la présente loi se prescrit dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle la victime a eu ou aurait dû avoir connaissance du dommage et de l'identité du producteur, sans préjudice des dispositions de droit commun réglementant la suspension ou l'interruption de la prescription. Les dispositions des articles 29 à 33 ne portent pas atteinte aux droits dont la victime d'un dommage peut se prévaloir au titre de la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle ou au titre d'un régime spécial de responsabilité. »

La demande sur le fondement de la responsabilité de plein droit consacrée par cette loi n'ayant cependant été présentée que suivant acte d'appel du 28 janvier 2016, l'appelante est forclosée à agir sur le fondement de cette loi, le délai d'action de trois ans étant écoulé au jour de la demande.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, y compris en ce que la société **SOCIETE1.)** a été condamnée à payer à **PERSONNE1.)** et à **PERSONNE2.)** une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Aucune faute n'ayant été retenue à l'encontre des parties intimées, la demande présentée en instance d'appel tendant à l'indemnisation d'un préjudice moral est également à rejeter.

Compte tenu du sort réservé au litige, la demande de la société **SOCIETE1.)** en obtention d'indemnités de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel est à rejeter.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

#### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement dans la mesure où il a été entrepris,

déclare **irrecevable** la demande subsidiaire de la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Sàrl, présentée en instance d'appel, fondée sur la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention des déchets,

déboute la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Sàrl de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Sàrl à payer à **PERSONNE1.)** et à **PERSONNE2.)** une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** Srl aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître **AVOCAT2.)** sur ses affirmations de droit.