

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 121/23 - II - CIV

Audience publique du trente octobre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-01128 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

la société anonyme **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante 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 11 novembre 2021,

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit Laura GEIGER du 11 novembre 2021,

comparant par Maître David ONIARCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 24 juillet 2019, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir prononcer la résiliation, sinon la résolution d'un compromis de vente signé entre parties le 3 avril 2019 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et pour voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 138.000 EUR à titre de clause pénale, sinon à titre de dommages et intérêts ou d'indemnités de résiliation, majorés de tous dommages et intérêts actuels et futurs. La société SOCIETE1.) a encore sollicité une indemnité de procédure de 3.000 EUR.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande.

Il a demandé, principalement, à titre reconventionnel l'annulation du compromis de vente litigieux pour dol, sinon pour erreur sur les qualités substantielles avec l'allocation d'un montant de 10.000 EUR à titre dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En ordre plus subsidiaire, PERSONNE1.) a demandé à voir prononcer la résiliation, sinon la résolution de la vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Par jugement du 18 juin 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente du 3 avril 2019 sur base de l'article 1116 du Code civil fondée, a annulé pour cause de dol ledit compromis de vente, a déclaré non fondée la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts du chef de préjudice matériel, a condamné la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 1.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et à la somme de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande principale a été déclarée irrecevable pour défaut d'objet. La société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 11 novembre 2021, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 18 juin 2021, lui signifiée le 3 novembre 2021.

Elle demande de réformer la décision entreprise, de déclarer tant la demande en annulation du compromis de vente que les demandes en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral et en obtention d'indemnité de procédure de PERSONNE1.) non fondées et de faire droit à sa demande en résiliation, sinon en résolution du compromis de vente avec condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 138.000 EUR sur base de l'article 7 du compromis de vente, majorée de tous les dommages et intérêts actuels et futurs à compter du 2 mai 2019, sinon à partir de l'assignation en justice.

L'appelante demande encore une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour la première instance et une indemnité de procédure de 3.500 EUR pour l'instance d'appel ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'appel. Il demande de confirmer la décision entreprise et de rejeter l'intégralité des demandes de la société SOCIETE1.), y compris son offre de preuve.

A titre subsidiaire et reconventionnel, PERSONNE1.) demande de :

« prononcer à titre subsidiaire la nullité du compromis de vente signé entre parties le 3 avril 2019 concernant la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) du fait d'erreurs sur les qualités substantielles de l'immeuble,

condamner également à titre subsidiaire la partie appelante à payer au concluant un montant de 10.000 EUR à titre de dommages-intérêts,

prononcer à titre plus subsidiaire la résiliation, sinon la résolution, aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA, du compromis de vente du 3 avril 2019 concernant l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) du fait des défauts de conformités, sinon des vices cachés affectant l'immeuble,

condamner à titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA à payer à [...] PERSONNE1.), sur base de la clause pénale du compromis de vente du 3 avril 2019, un montant de 138.000 euros assortis des intérêts légaux à compter de la présente demande en justice et jusqu'à solde,

à titre subsidiaire, par rapport à l'attestation testimoniale, et pour autant que de besoin, le concluant offre de prouver par voie de témoignage que

"Le 23 mars 2019, sans préjudice quant à la date exacte, lors de la visite de la maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interrogé PERSONNE3.) de la société SOCIETE2.) Sàrl (SOCIETE3.) concernant de légères traces d'humidité au bas de la façade du mur en coin extérieur donnant sur la terrasse.

L'agent immobilier a confirmé qu'il s'agissait de traces superficielles de projection d'eau et que selon elle, lors d'épisodes pluvieux, l'eau tombait sur le revêtement de la terrasse et éclaboussait le bas de la façade côté terrasse. Toujours selon PERSONNE3.), les prédites traces pouvaient être lavées et tout

au plus, un simple coup de peinture aux endroits en question allait remédier au problème.

PERSONNE3.) n'a pas signalé les désordres affectant la maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.).

Le 7 mai 2019, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE3.) a informé PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) SA lui avait clairement interdit d'ouvrir la maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.) pour permettre la visite prévue avec le bureau d'expertise WIES."

voir entendre à ce sujet au besoin les témoins suivants :

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

Donner acte au concluant qu'il se réserve le droit de compléter cette liste de témoins,

à titre subsidiaire, mandater l'expert Christian R. ROBERT du bureau EXPERO, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit et détaillé sur les points suivants :

- 1. relever les désordres, vices, malfaçons, défauts de conformité affectant la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), et se prononcer en particulier sur l'existence d'une humidité anormale affectant les murs de la même maison d'habitation,*
- 2. se prononcer sur les causes et origines des désordres, vices, malfaçons et défauts de conformité constatés, en particulier l'éventuelle humidité anormale de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.),*
- 3. préconiser les mesures aptes à remédier aux désordres, vices, malfaçons et défauts de conformité éventuellement constatés, en particulier l'éventuelle humidité anormale, et en évaluer le coût,*
- 4. chiffrer les moins-values éventuelles.*

en dernier ordre de subsidiarité, prononcer la réduction de l'indemnité forfaitaire à zéro, sinon au montant de 1 % du prix de vente,

enjoindre à la société anonyme SOCIETE1.) SA de verser l'intégralité de l'acte de vente notarié du 11 décembre 2019 sur base des articles 288, 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile dans les 15 jours du prononcé de l'arrêt à intervenir. »

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a conclu avec PERSONNE1.) un compromis de vente en date du 3 avril 2019, enregistré à Luxembourg le 4 avril 2019, portant sur la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Il a été convenu que l'acte notarié serait signé au plus tard le 2

mai 2019, après l'obtention d'un prêt bancaire, par devant le notaire Maître Paul BETTINGEN. La SOCIETE4.) (ci-après la SOCIETE5.)) a donné son accord pour l'octroi d'un prêt par une lettre datée du 11 avril 2019.

En raison du refus de PERSONNE1.) de passer l'acte, la société SOCIETE1.) a fait signifier une sommation de passer acte en date du 21 mai 2019. Un procès-verbal de non-comparution a été dressé le 12 juin 2019 par le notaire.

La société SOCIETE1.) critique d'abord les juges de première instance en ce qu'ils ont fait droit à la demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente.

La condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit se serait réalisée de sorte que la vente aurait été parfaite. Au vu du certificat émis par la SOCIETE5.), l'offre de prêt tiendrait compte de transformations à apporter à l'immeuble.

La société SOCIETE1.) prétend que suite à son refus de réduction du prix, et afin de ne pas passer l'acte à la date butoir, PERSONNE1.) aurait cherché à obtenir l'annulation du compromis de vente en alléguant avoir été victime d'un dol.

Le compromis litigieux comprendrait une clause pénale stipulant que la résolution de celui-ci entraînera le paiement d'une indemnité de 10 % du prix de vente. En raison de son refus de procéder à la signature de l'acte notarié, il y aurait, par réformation du jugement de première instance, lieu de prononcer la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE1.) sur base de l'article 1184 du Code civil, ainsi que de le condamner au paiement du montant de 138.000 EUR en exécution de la clause pénale conformément à l'article 1226 du Code civil.

Les pièces produites en cause par PERSONNE1.) seraient à écarter pour défaut de pertinence. Le rapport d'expertise produit en cause serait unilatéral.

PERSONNE1.) explique le refus de passer l'acte et sa demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente à laquelle il a été fait droit en première instance par le fait que son consentement a été vicié par les manœuvres dolosives de la société SOCIETE1.), à savoir :

- la mention mensongère dans l'annonce de vente relative à une prétendue rénovation complète de l'immeuble au cours de l'année 2014,
- le fait d'avoir indiqué que les traces d'humidité à l'extérieur proviennent de projections d'eau en cas de fortes pluies,
- le fait d'avoir caché les problèmes d'humidité anormale affectant la maison vendue.

Il expose, comme en première instance, qu'il n'aurait pas signé le compromis de vente du 3 avril 2019 s'il avait été informé de l'humidité anormale de

l'immeuble, de la nécessité de réaliser d'importants travaux et de ce que l'immeuble n'avait en réalité pas fait l'objet d'une rénovation en 2014. Outre les reproches formulés à l'égard de la société SOCIETE1.) en première instance, PERSONNE1.) prétend que suite aux affirmations mensongères de la partie venderesse en relation avec les travaux d'aménagement réalisés, il n'aurait plus pu bénéficier de la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil. La rénovation complète, mensongèrement alléguée par l'appelante, en 2014, aurait signifié qu'à la date du 3 avril 2019, la garantie décennale aurait encore couru pendant près de 5 ans.

Comme PERSONNE1.) a conclu à l'annulation du compromis de vente pour cause de vice de consentement et que cette demande concernait la formation valable du compromis, c'est à juste titre que les juges de première instance ont toisé cette demande avant la demande principale.

L'appelante expose que c'est à tort que les juges de première instance ont prononcé la nullité du compromis pour cause de dol.

Elle conteste toute manœuvre dolosive dans son chef en ce qu'elle n'a pas mené les négociations en vue de la vente de l'immeuble et en ce qu'elle n'a pas été en contact avec PERSONNE1.) au moment de la visite des lieux.

Elle prétend qu'avant de signer le compromis de vente, PERSONNE1.) avait, en outre, pris entièrement connaissance de l'immeuble. En tant que chargé technique auprès de l'administration des Ponts et chaussées, il ne saurait être considéré comme profane. Il aurait été conscient que des travaux de remise en état de l'immeuble s'imposaient, raison pour laquelle il aurait sollicité un prêt pour la transformation de l'immeuble.

En ce qui concerne la rénovation de l'immeuble, elle fait valoir que les pièces établissent à suffisance que l'immeuble a été rénové du sol au plafond. Il n'aurait jamais été, comme le prétend PERSONNE1.), question d'une garantie décennale portant sur le gros œuvre, la rénovation mise en avant dans l'annonce n'aurait pas porté sur du gros œuvre.

La société SOCIETE1.) maintient sa version selon laquelle l'immeuble aurait été rénové en 2014. Elle ajoute que les traces d'humidité en bas du mur latéral de la façade de la nouvelle extension ressortiraient des photos de l'immeuble incluses dans l'annonce immobilière. Les prédites traces auraient été sciemment mises en évidence dans l'annonce immobilière. Elle conteste que l'agent immobilier ait indiqué que ces traces résultent de projections d'eau. L'agent immobilier aurait été informé de ce que ces taches sont dues au fait que pour des raisons d'esthétique architectural, l'architecte en charge de la rénovation de l'immeuble et de la construction de l'extension n'aurait pas prévu de gouttière le long de la partie latérale du mur de l'annexe, laissant ainsi tomber l'eau de pluie à plomb et que les traces d'humidité résultent d'un problème de conception de l'ouvrage respectivement de l'absence de gouttière sur la partie latérale du mur de l'annexe. Toute déclaration contraire de l'agent immobilier ne lui serait pas opposable, l'agent immobilier ne serait pas à considérer comme son mandataire. L'appelante conteste que l'immeuble

souffre de problèmes d'humidité anormaux et avoir caché de tels problèmes à PERSONNE1.).

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.

Suivant l'article 1116 du même Code, 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.

Les manœuvres dont question à la loi peuvent consister en des actes positifs exécutés dans le but de déterminer le consentement de l'autre partie. Il est admis de même qu'une simple abstention, à savoir la réticence, est de nature à créer l'erreur dans le chef du cocontractant. La réticence doit toutefois porter sur un élément important du contrat. La réticence doit avoir été faite dans l'intention dolosive, afin d'amener une autre partie à donner son consentement.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter (Cass. fr 3^e civ. 15 janvier 1971, n° 69-12.180).

La charge de la preuve pèse sur la victime du dol et les moyens de preuve en revanche sont libres. Le dol est un fait juridique qui peut être établi par tous moyens, y compris par présomptions de l'homme. La preuve peut ainsi être déduite de témoignages formellement irréguliers, voire d'indices (Jurisclasseur droit civil, article 1116, fasc. unique, n° 39).

Pour conclure à la confirmation du jugement entrepris, à savoir à la nullité du compromis de vente pour cause de dol et au débouté de l'appel, PERSONNE1.) se prévaut, comme en première instance, de l'annonce de l'agence immobilière SOCIETE3.) indiquant une rénovation complète de la maison d'habitation, objet du compromis de vente, des déclarations de l'agent immobilier PERSONNE3.), de deux offres de la société SOCIETE6.) relatives à des travaux de peinture d'intérieur et de la rénovation de la façade, d'une offre de la société SOCIETE7.) relative à des travaux de drainage et d'un rapport d'expertise WIES du 16 mai 2019.

PERSONNE1.) produit encore plusieurs attestations de témoignage émanant de son épouse PERSONNE2.) et des témoins PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Il convient d'abord de relever que lorsqu'un défaut d'information est allégué pour fonder la demande en annulation d'un contrat, respectivement en réduction du prix de vente pour réticence dolosive, celui qui est tenu d'une obligation d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation (Cour d'appel, 6 mars 2019, n° 45274 du rôle).

Le vendeur ne saurait, par conséquent, échapper à sa responsabilité par le fait qu'il n'a pas assisté à la visite des lieux et aux négociations entre parties.

Il s'y ajoute que le compromis de vente stipule au point 9) :

« L'acquéreur déclare par la présente que le conseiller en charge de cette vente ne sera tenu en aucun cas responsable dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela en sachant bien que le conseiller ne fait que se référer aux données qu'il a reçues par les vendeurs et sans être tenu à devoir se convaincre de leur exactitude. »

Il convient dès lors d'admettre que les informations données par l'agent immobilier sont nécessairement celles fournies par la partie venderesse.

Il est constant en cause que l'annonce immobilière relative à l'immeuble objet du compromis contient la mention « Year renovated completely : 2014 » ce qui laisse penser à une rénovation complète et non pas une simple remise en peinture. Les photos annexées à l'annonce montrent des traces d'humidité sur le coin terrasse de la façade de l'extension de la maison.

PERSONNE1.) expose, comme en première instance, qu'interrogé sur les traces d'humidité, l'agent immobilier avait déclaré qu'il s'agissait de simples traces de projection d'eau, de sorte qu'au vu de la rénovation de la maison en 2014, PERSONNE1.) ne se serait pas trop inquiété. Dans le cadre de son crédit, il n'avait par ailleurs pas prévu de travaux de transformation, mais simplement de refaire la peinture.

En ce qui concerne d'abord l'attestation de témoignage de PERSONNE2.), épouse de PERSONNE1.) c'est à juste titre que les juges de première instance l'ont accueillie, PERSONNE2.) n'ayant, en contractant le prêt relatif à l'acquisition de l'immeuble ensemble avec PERSONNE1.), pas d'intérêt à l'issue du litige.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont en effet mariés sous le régime de la séparation de biens et aux termes de l'article 1536, alinéa 2 du Code civil, chacun des époux reste tenu des dettes nées en sa personne, avant ou pendant le mariage hors le cas de l'article 220 du Code civil.

PERSONNE2.) déclare dans son attestation de témoignage que :

« Lors de notre visite de la maison située à ADRESSE3.), nous avons attiré l'attention de l'agence immobilière sur le fait que le bas de la façade du mur en coin extérieur donnant sur la terrasse présente des traces d'humidité. L'agent PERSONNE6.) nous a confirmé qu'il s'agissait de traces superficielles et que tout au plus un simple coup de peinture allait remédier au problème. Rassurée, j'ai continué à faire le tour de la maison alors que mon mari a continué à discuter avec l'agent immobilier [...]. »

L'affirmation afférente de PERSONNE1.) en ce qui concerne les dires de l'agent immobilier lors de la visite des lieux est partant établie.

La société SOCIETE1.) conclut, comme en première instance, au rejet des attestations d'PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) pour être des attestations de complaisance. Elle conclut aussi au rejet du rapport d'expertise WIES pour être unilatéral.

Aux termes de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, l'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés. Elle mentionne les noms, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté, ou d'alliance.

La loi ne prévoyant aucune sanction au cas où l'attestation testimoniale ne remplit pas les critères de forme de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge d'apprécier si l'attestation présente néanmoins des garanties suffisantes pour emporter sa conviction sur les éléments de fait qu'il s'agit de prouver. Il lui appartient d'estimer le crédit qu'il doit accorder à l'écrit et il peut ne pas tenir compte de l'attestation si elle ne lui paraît pas présenter les garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

En l'espèce, la Cour d'appel considère que les défauts des attestations ne se rattachent ni au contenu ni à une formalité mineure, mais à des éléments déterminants de l'attestation, qui, à les supposer correspondre aux prescriptions légales, confèrent à cette dernière, en principe, une force probante similaire à celle du témoignage recueilli sous la foi du serment lors de l'enquête. Pour offrir les garanties nécessaires susceptibles d'emporter la conviction des juges, il faut donc que l'attestation renseigne que son auteur sait à quoi il s'engage, c'est-à-dire que sa déclaration écrite sera produite en justice et que de fausses déclarations, à l'instar du faux témoignage, sont susceptibles de l'exposer à des poursuites pénales.

Si les deux attestations testimoniales produites en cause par l'intimé ne contiennent aucune des formalités prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et si elles ne sauraient être prises en considération en tant que telles, il n'en demeure pas moins qu'elles peuvent être prises en considération à titre de preuve de la réalité éventuelle des désordres allégués par PERSONNE1.).

C'est ensuite à tort que la société SOCIETE1.) conclut au rejet du rapport d'expertise WIES pour être un rapport unilatéral.

L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction.

Il ne résulte en l'occurrence pas des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) aurait été convoquée aux opérations d'expertise.

Dès lors que le rapport unilatéral WIES a cependant été versé régulièrement au débat, il y a lieu de le prendre en considération en tant qu'expertise unilatérale, étant précisé cependant qu'il ne pourra, à lui seul, servir de fondement aux reproches présentés par PERSONNE1.).

Le 8 mai 2019, PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE8.), note ce qui suit :

« Je soussigné, PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE8.) S.À R.L., déclare m'être rendu sur place le 30/04/2019 à ADRESSE3.).

Lors de ma visite, j'ai pu constater de nombreuses traces d'infiltration d'eau dans l'extension de l'habitation. A l'extérieur, également de nombreuses traces d'humidité sur les murs attestant de remontées capillaires dans les murs. Après mesurage sur place, un taux d'humidité de 7,8 % a été constaté.

Dans ce contexte, j'ai conseillé au client de réaliser un décapage complet des mortiers humides et une réalisation d'un système de mortier d'assainissement. En relation, la façade entière devra être refaite.

Le client m'a demandé un devis pour la réalisation des travaux. »

Le 6 mai 2019, PERSONNE7.), directeur technique de la société SOCIETE7.), note :

« Je soussigné, PERSONNE7.), directeur technique de la société SOCIETE7.), déclare m'être rendu le 03/05/2019 à ADRESSE3.).

Lors de ma visite, j'ai pu constater de nombreuses traces d'infiltrations d'eau dans la cave et dans l'extension de l'habitation. A l'extérieur, également de nombreuses traces d'humidité sur les murs attestant de remontées capillaires dans les murs.

J'ai conseillé au client de réaliser un drainage périphérique de l'habitation car les fondations doivent être en contact avec de l'eau, créant des remontées capillaires.

Le client m'a demandé un devis pour la réalisation des travaux. »

Après avoir décrit en détail la cave et la façade de l'immeuble, objet du compromis, et effectué le mesurage de l'humidité avec un hydromètre, l'expert WIES conclut comme suit :

« L'expert n'a pas pu accéder à l'intérieur de la maison d'habitation pour déterminer le taux d'humidité sur les murs.

Néanmoins, aux vues des différents décolllements du crépi et des plinthes et la présence de mousse et de petites pousses dans l'espace entre les plinthes et le crépi, l'expert estime que l'on est en présence d'un problème d'humidité, Celle-ci pourrait provenir d'humidité remontante, d'un défaut de mise en œuvre d'une étanchéité verticale ou du drainage en-dessous de la terrasse. »

Les conclusions de l'expert sont corroborées par les constats effectués par PERSONNE8.) et PERSONNE7.) en date respectivement des 30 avril 2019 et 3 mai 2019, soit antérieurement à la visite des lieux de par l'expert WIES.

Le devis de la société SOCIETE6.) produit par l'intimé se chiffre, en ce qui concerne les travaux de rénovation de la façade, à la somme de 33.844 EUR tandis que l'offre de prix de la société SOCIETE7.) chiffre les travaux de drainage à la somme de 135.603 EUR.

Ces travaux de remise en état corroborent également avec les désordres relevés par l'expert WIES.

Ils contredisent l'affirmation de la société SOCIETE1.) selon laquelle il existe une étanchéité verticale ou un drainage périphérique. La société SOCIETE1.) avoue par ailleurs en effet elle-même, facture à l'appui, que des travaux de rénovation ont eu lieu en 2008 et qu'en 2014, seul l'intérieur a été rénové.

Il résulte de tout ce qui précède et sans qu'il y ait lieu de procéder à d'autres mesures d'instruction que l'immeuble, objet du compromis de vente, présente un grave problème d'humidité dont la partie venderesse avait nécessairement connaissance préalablement à la signature du compromis de vente et qui n'a pas été révélé à PERSONNE1.). En faisant par ailleurs état d'une rénovation complète en 2014 alors qu'à cette époque, seule une mise en peinture a eu lieu et en cachant à PERSONNE1.) un problème généralisé d'humidité affectant toute la maison, la société SOCIETE1.) a fait usage de manœuvres dolosives dans l'intention de le tromper.

S'il est vrai que le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto* et qu'on recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5^e édition, p.183, no 230), il n'est cependant en l'occurrence pas établi que PERSONNE1.), qui est fonctionnaire, avait les compétences professionnelles afin de détecter et d'apprécier le problème généralisé d'humidité affectant la maison et l'absence de rénovation complète de la maison en 2014.

Il est en outre évident que PERSONNE1.) n'aurait pas signé le compromis de vente si toutes les informations lui avaient été fournies. Cette réticence par l'appelante constitue le dol prévu à l'article 1116 du Code civil et a pour effet d'entraîner la nullité du contrat.

C'est partant à juste titre que le tribunal de première instance a annulé le compromis de vente du 3 avril 2019 pour cause de dol dans le chef de la société SOCIETE1.).

La demande principale de la société SOCIETE1.) en résiliation, sinon en résolution du compromis de vente signé entre parties le 3 avril 2019 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) a, par conséquent et à bon droit, également été déclarée sans objet.

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.) un montant de 1.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Dans la mesure où la Cour d'appel vient à la conclusion, sur base des développements précédents, que le consentement de PERSONNE1.) a été vicié du fait de manœuvres dolosives agencées par la société SOCIETE1.), il ne saurait être contesté que PERSONNE1.) a subi un préjudice moral du fait de sa confiance abusée. Le montant de 1.000 EUR alloué en première instance est de nature à indemniser équitablement PERSONNE1.). L'appel est également non fondé de ce chef.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que la société SOCIETE1.) a été déboutée en première instance de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure. Pour l'instance d'appel, sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est également non fondée.

Eu égard à la solution du litige tant en première instance qu'en instance d'appel, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

PERSONNE1.) réclame encore, en formulant régulièrement appel incident, un montant de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts au titre de frais d'avocat. Il base cette demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

En l'absence de toute pièce justificative même en l'absence d'appel, cette demande a, à juste titre, été rejetée purement et simplement.

Etant donné que la présente décision est rendue en instance d'appel et qu'un pourvoi en cassation n'est pas suspensif en la matière, la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire est sans objet.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande en exécution provisoire du présent arrêt sans objet,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.