

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 34/24 - II - CIV

Audience publique du six mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00251 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 23 février 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

intimé aux fins du prédit exploit Patrick MULLER du 23 février 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des

Avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

En vertu d'un acte authentique intitulé « vente » passé par-devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Diekirch, en date du 8 décembre 2014, PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) a acquis de la part d'PERSONNE2.) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune d'ADRESSE3.), section B de ADRESSE4.) sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », d'une contenance de 8 ares et 83 centiares.

Tandis que PERSONNE1.) estime que l'acte du 8 décembre 2014 a trait à une vente d'immeuble à construire, respectivement à une vente et un contrat d'entreprise visant à charge d'PERSONNE2.) de réaliser une série de travaux, PERSONNE2.) considère que l'acte en question est à qualifier de vente ordinaire d'un immeuble, les travaux restant à réaliser ayant fait l'objet d'un contrat de construction séparé signé entre PERSONNE1.), comme maître de l'ouvrage et le constructeur.

Par exploit d'huissier de justice du 18 novembre 2016, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de le voir condamner sur base des articles 1116 et suivants du Code civil, des articles 1641 et suivants du Code civil, des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon encore sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement des montants de 43.244,90 EUR au titre du coût de la remise en état tel que fixé dans un rapport de l'expert Peyman ASSASSI du 13 juin 2016, de 1.970,28 EUR au titre de frais d'expertise et de 3.000 EUR au titre du coût du rapport d'expertise, augmentés des intérêts légaux. Elle encore réclamé la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement des frais de démolition d'une dalle de béton existante en vue de la réalisation d'une terrasse selon les règles de l'art et les frais de couverture de la terrasse (évalués à 15 EUR HTVA par mètre carré), outre les intérêts légaux.

PERSONNE1.) a aussi demandé à se voir délivrer un « certificat d'autorisation du permis de rénovation et de construction » relatif à tous les points « notifiés » dans le rapport d'expertise ASSASSI, à se voir autoriser dès la délivrance dudit certificat à faire réaliser sans délai les travaux préconisés par l'expert et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

PERSONNE2.) a demandé de débouter PERSONNE1.) de sa demande et de la condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR.

Par un jugement interlocutoire du 6 octobre 2020, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a, afin de qualifier la nature de l'acte du 8 décembre 2014 et de déterminer le régime de responsabilité s'appliquant à PERSONNE2.), invité le mandataire de PERSONNE1.) à communiquer l'acte authentique passé entre les parties par-devant Maître Edouard DELOSCH, notaire de résidence à Diekirch, en date du 8 décembre 2014, dans son intégralité et sursis à statuer quant au surplus.

Par conclusions du 15 janvier 2018, PERSONNE1.) a encore demandé à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer en sus la somme de 2.211,89 EUR correspondant aux frais relatifs à la mise en conformité de la cheminée, outre les intérêts légaux, sous réserve d'augmentation sur simple présentation des factures et décomptes des professionnels intervenants.

A l'appui de sa demande basée sur l'article 1116 du Code civil, PERSONNE1.) a invoqué le vice de consentement du dol. Elle a fait valoir qu'elle n'aurait pas conclu le contrat de vente à ce prix si elle avait eu connaissance des malfaçons, vices et autres manquements. Sur base des articles 1108, 1109, 1116, 1117 et 1134 du Code civil, elle a demandé la réparation du préjudice matériel subi notamment en la forme d'allocation de dommages et intérêts pour les frais de remise en état conformément au rapport d'expertise versé en cause et le remboursement des frais d'expertise.

Par jugement du 20 décembre 2022, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a déclaré les demandes de PERSONNE1.) non fondées. Les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a retenu que PERSONNE1.) restait en défaut de prouver que la vente concernait une construction future, qu'PERSONNE2.) s'était réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage en ce qui concerne des travaux encore à réaliser et que les parties n'étaient pas liées par un contrat de vente d'immeuble à construire. En l'absence d'engagement de la part d'PERSONNE2.) d'effectuer des travaux, le tribunal a également dit que les parties n'étaient pas liées par un contrat d'entreprise, mais au contraire par un contrat de vente ordinaire d'un immeuble. Faute par PERSONNE1.) de démontrer des manœuvres dolosives et l'intention de nuire dans le chef d'PERSONNE2.), le tribunal a rejeté le moyen du vice du consentement. En l'absence de dénonciation de vices cachés dans le bref délai, la demande a été rejetée sur le fondement de l'article 1641 du Code civil.

Les demandes subsidiaires tendant à voir engager la responsabilité d'PERSONNE2.) pour manquement contractuel tant sur base de la garantie décennale que sur base de la responsabilité délictuelle ont aussi été rejetées.

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 20 décembre 2022 qui lui a été signifiée en date du 16 janvier 2023.

Elle demande de réformer le jugement entrepris, de dire que le contrat de vente conclu entre parties est un contrat de vente d'immeuble à construire, sinon un contrat de vente ordinaire, sinon un contrat d'entreprise, de dire qu'il y a eu dol dans le chef d'PERSONNE2.) et de le condamner au paiement de la somme de 48.876,79 EUR, sous réserve d'augmentation. En ordre subsidiaire, l'appelante demande de dire qu'elle peut valablement agir sur base de l'article 1641 du Code civil, sinon sur base de la responsabilité contractuelle, sinon encore sur la base délictuelle.

PERSONNE2.) formule régulièrement appel incident en ce que sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a été déclarée non fondée.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que les parties sont liées par un contrat de vente d'immeuble ordinaire, qu'elle avait conclu un contrat de construction ou d'entreprise avec une société SOCIETE1.) et qu'elle avait agi comme maître de l'ouvrage.

Elle estime que le tribunal a dit à tort, tout en se basant sur le seul compromis de vente originaire et en faisant abstraction de l'avenant du 9 octobre 2014, que le contrat entre les parties au litige était un contrat de vente d'immeuble ordinaire. Elle se prévaut d'abord du cahier des charges annexé au compromis de vente établi par la société « SOCIETE2.) » et non par une société SOCIETE1.). Elle conteste que ce document soit à qualifier de contrat de construction ou d'entreprise puisque les travaux y mentionnés et à réaliser étaient compris dans le prix de vente fixé par PERSONNE2.) à 419.000 EUR, le prix des travaux étant par ailleurs de 419.000 EUR et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), signataire du cahier des charges « SOCIETE2.) », auraient été associés dans le cadre de cette vente. PERSONNE3.) aurait été mandaté par PERSONNE2.). La fin des travaux aurait, par ailleurs, été fixée au premier décembre 2014, date de la signature de l'acte notarié. Le coût des travaux aurait été échelonné entre le compromis de vente et l'acte de vente. Le prix de vente aurait dû être payé avant l'achèvement des travaux par le versement d'un acompte de 250.000 EUR entre les mains d'PERSONNE2.). Ce dernier se serait réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage comme l'attesteraient tant les factures lui adressées directement par les différents intervenants que les preuves de paiement des factures réglées par lui. Ce serait PERSONNE2.) qui se serait engagé à réaliser l'exécution des divers travaux énumérés au cahier des charges tel qu'en témoignerait aussi le courrier du 30 décembre 2015 signé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), associé d'PERSONNE2.). Elle aurait acheté une maison finie.

Comme en première instance, PERSONNE2.) conteste que le contrat entre parties soit un contrat de vente d'immeuble à construire.

Il explique que la maison vendue à l'appelante était déjà construite et finie, qu'aucun état des lieux n'a été sollicité au moment de la vente et qu'il ne restait que des menus travaux à effectuer. Il renvoie tant aux stipulations de l'avenant au compromis de vente qu'aux stipulations de l'acte notarié DELOSCH du 8 décembre 2014. En sa qualité de vendeur, il aurait été déchargé de toute

obligation envers PERSONNE1.) depuis l'acte de vente. Il serait tiers à tout autre travail que cette dernière aurait diligenté par la suite. Il ne serait pas constructeur et ne se serait jamais réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage en rapport avec les divers travaux à diligenter lesquels furent confiés à une tierce société par le biais d'un contrat de construction séparé avec la société « SOCIETE2.) ». Il conteste que le prix de vente inclût les travaux à réaliser par le constructeur et que les factures dont fait état l'appelante aient trait à des travaux encore à réaliser par le constructeur suivant le compromis de vente du 8 août 2014. Les factures datées avant le compromis seraient de toute façon superfétatoires. L'appelante aurait par ailleurs adressé ses premières mises en demeure à PERSONNE3.) sommant ce dernier à exécuter ses obligations. Sur le cahier des charges, produit en instance d'appel par l'appelante, figureraient les noms de PERSONNE1.) en tant que client-maître de l'ouvrage et de PERSONNE3.), respectivement « SOCIETE2.) » en tant qu'entrepreneur.

Quant à la qualification du contrat conclu entre parties

Les parties sont, comme en première instance, en désaccord sur la qualification du contrat conclu entre elles. Tandis que l'appelante estime qu'il s'agit d'un contrat de vente d'un immeuble à construire, PERSONNE2.) estime que c'est un contrat de vente ordinaire d'immeuble.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil :

« La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »

L'article 1601-4 du Code civil prévoit :

« Est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constituée par un lot en copropriété, moyennant des versements ou des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction. [...]

La vente d'immeubles à construire au sens du présent article doit, à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en l'état futur d'achèvement. »

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction ayant introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants (ci-après la loi de 1976) exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de

construction (Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n^{os} 191 et suiv.).

Le contrat d'entreprise immobilière quant à lui est défini comme « *la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque* ».

Le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire.

La convention en exécution de laquelle un cocontractant fournit la matière en plus de son travail constitue une vente si la valeur de la matière est supérieure à celle du travail et un contrat d'entreprise dans l'hypothèse inverse.

Par compromis de vente du 1^{er} août 2014, PERSONNE2.) a vendu à PERSONNE1.) une maison existante avec place et toutes ses appartenances, sise à L -ADRESSE6.) moyennant un prix de 419.000 EUR. L'objet de la vente est décrit comme une maison existante et travaux encore à réaliser par le constructeur selon le cahier des charges joint. Il a été spécifié, en outre, qu'un contrat de construction est signé séparément entre l'acquéreur et le constructeur suivant le cahier des charges et que le transfert de propriété aura lieu à compter de la remise des clés comme mentionné sur le contrat entre l'acquéreur et le constructeur contre règlement de la totalité du prix de vente.

Suivant avenant du 9 octobre 2024, il est stipulé que la vente porte sur une maison finie et livrable pour le 1^{er} décembre 2014. Il y est encore stipulé qu'« *en contrepartie l'acquéreur s'engage à payer un acompte de 250.000 EUR et le reste de la somme (169.000 EUR) le jour de la remise des clés, soit le 1^{er} décembre 2014* ». Il ne résulte pas de ce libellé que le prix de vente incluait des travaux à exécuter. Le compromis de vente du 8 août 2014 stipule, par ailleurs, qu'un contrat de construction est signé séparément entre l'acquéreur et le constructeur suivant le cahier des charges. Ce contrat a été conclu avec la société SOCIETE2.) ».

L'acte notarié du 8 décembre 2014 mentionne comme objet de la vente « maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances ».

Il ne fait pas mention de travaux à exécuter, de sorte que l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle le prix de vente incluait des travaux à exécuter tombe d'ores et déjà à faux.

L'affirmation de l'appelante selon laquelle l'acte notarié contient des lacunes n'est, par ailleurs, appuyée par aucun élément, de sorte qu'elle reste à l'état de pure allégation.

Il convient de rappeler que pour qu'il y ait vente d'immeubles à construire selon la loi de 1976, il faut qu'il s'agisse d'un contrat

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et
- 3) dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

Il faut que ces trois conditions soient remplies cumulativement.

Pour que la loi trouve application, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage. Du moment que l'objet du contrat se trouve prédéterminé par le vendeur et que celui-ci se charge de la construction et promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Dans l'exposé des motifs de la loi de 1976, il est dit en outre : « *La notion d'entreprise suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur.* » (Doc. parl. 1637, p.7).

Au vu de ce qui précède, la vente concernait, selon le compromis de vente du 1^{er} août 2014, « une maison existante et travaux encore à réaliser par le constructeur » et selon avenant du 9 octobre 2014 « une maison finie ». Selon l'acte notarié, la vente a porté sur une « maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances ».

Il ne résulte d'aucun de ces trois documents que l'objet de la vente entre parties portait sur la livraison d'une construction future.

L'appelante argumente, comme il a été déjà dit à tort, que les travaux à réaliser étaient compris dans le prix de vente de 419.000 EUR au motif qu'il est parfaitement identique au prix des travaux mentionné dans le cahier des charges signé le même jour.

Elle prétend qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.), signataire du cahier des charges, étaient associés dans la vente. Si elle ne conteste pas avoir signé le cahier des charges, elle conteste, comme en première instance, avoir signé un contrat d'entreprise avec une société tierce. Le coût des travaux à réaliser suivant le cahier des charges aurait été directement supporté par PERSONNE2.) qui se serait réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage et des travaux à réaliser.

Les factures relatives aux travaux réalisés par les différents intervenants conformément au descriptif du cahier des charges auraient été payées intégralement par PERSONNE2.).

Il convient d'abord de relever que s'il est exact qu'il figure comme objet « Construction maison à ADRESSE7.) B » sur les factures produites en cause par l'appelante relatives aux travaux mentionnés au cahier des charges annexé au compromis de vente, cette mention n'est pas de nature à mettre en échec les indications figurant au compromis, dans son avenant et dans l'acte notarié, selon lesquelles il ne s'agit pas d'une vente relative à une construction future entre les parties en cause.

Il résulte des pièces que suivant cahier des charges annexé au compromis de vente signé le 30 juillet 2014, figurent comme maître de l'ouvrage l'appelante et comme entrepreneur la société « SOCIETE2.) », respectivement PERSONNE3.).

PERSONNE2.) n'a pas signé ce document. Au contraire, il y est expressément stipulé que la qualité de maître de l'ouvrage appartient à PERSONNE1.). L'ouvrage est déterminé par le constructeur et non pas par PERSONNE2.).

Ni dans le compromis de vente, ni dans l'avenant au compromis de vente, ni encore dans l'acte de vente, PERSONNE2.) n'a eu une autre qualité que celle de vendeur.

Cette circonstance est encore confirmée par le fait que l'appelante a adressé ses premières mises en demeure des 1^{er} décembre 2015 et 15 décembre 2015 à PERSONNE3.) de la société « SOCIETE2.) » et dans lesquelles elle l'a sommé d'exécuter les travaux conformément au cahier des charges.

Les factures produites en cause par l'appelante pour prouver la qualité de maître de l'ouvrage d'PERSONNE2.) dans le cadre des travaux à exécuter selon l'annexe au compromis de vente ne sont pas pertinentes dans la mesure où une partie de ces factures est antérieure à la signature du compromis de vente et de son annexe. D'autre part, il n'est pas prouvé que lesdites factures concernent le chantier de PERSONNE1.) alors qu'elles font état soit d'un chantier à ADRESSE4.), soit d'un chantier sis au NUMERO2.) à ADRESSE4.) et que PERSONNE1.) a acquis un terrain avec maison au 45 B.

Sur le courrier adressé à l'appelante le 30 décembre 2015 et invoqué à l'appui de son argumentation figurent comme expéditeurs PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

La Cour d'appel tient d'abord à remarquer que ce courrier est en partie illisible.

Indépendamment de la question de savoir dans quelles conditions ce courrier a été établi, il n'en résulte pas qu'PERSONNE2.) a eu la qualité de constructeur et qu'il est intervenu dans la vente comme maître de l'ouvrage. Il résulte au contraire de sa lecture qu'il s'agit d'une réponse aux courriers de mise en demeure adressés les 1^{er} et 15 décembre 2015 à PERSONNE3.). Contrairement aux dires de l'appelante, un engagement de la part d'PERSONNE2.) en qualité de constructeur ou de maître de l'ouvrage ne saurait, dès lors, en être déduit.

Au vu de ce qui précède, pour qu'il y ait vente d'immeubles à construire, les trois conditions prévues par la loi de 1976 doivent être remplies cumulativement. Comme il n'est en l'occurrence ni établi que la vente a porté sur une construction future ni qu'PERSONNE2.) se soit réservé la qualité de maître de l'ouvrage, l'examen des autres moyens de l'appelante y relatifs devient superfétatoire.

Il en résulte que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont ni liés par un contrat de vente d'immeuble à construire ni par un contrat d'entreprise et que le contrat conclu entre les parties en cause est à qualifier de vente ordinaire d'un immeuble.

Quant au dol

La partie appelante critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas retenu qu'elle a été volontairement trompée par PERSONNE2.) qui lui a cédé une maison soi-disant finie suivant avenant au compromis de vente et qui lui a fait croire que les travaux seraient réalisés par lui-même et achevés lors de la passation de l'acte notarié.

Elle explique qu'elle n'aurait jamais acheté cette maison ou l'aurait achetée sous d'autres conditions si elle avait été au courant du fait que la maison n'était pas achevée et en plus affectée de désordres et de malfaçons. Ce ne serait qu'après la passation de l'acte notarié qu'elle n'en a eu connaissance. Elle aurait fait confiance à PERSONNE2.) en acceptant d'acquérir une maison avec des travaux à réaliser dont le coût aurait été inclus dans le prix de vente.

Il y aurait eu dol dans le chef d'PERSONNE2.) de sorte que son consentement aurait été vicié et que sa demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur du montant de 48.876,79 EUR serait à déclarer fondée.

Elle demande acte que ce montant se décompose comme suit :

- 43.244,90 EUR au titre des frais de mise en conformité suivant le rapport ASSASSI,
- 2.211,89 EUR correspondant aux frais relatifs à la mise en conformité de la cheminée suivant devis de la société SOCIETE4.) Sàrl,
- 3.000 EUR HTVA et hors frais mains-d'œuvre, relatif au montant du carport (cf. cahier des charges SOCIETE2.) SARL page 4/5 Point 16),
- 420 EUR correspondant aux frais de couverture de la terrasse évalués à 15 EUR HTVA par m² et hors frais mains-d'œuvre avec une surface au sol référencée suivant le cahier des charges de 28 m².

Afin de minimiser son préjudice, l'appelante demande l'autorisation de remédier sans délai aux désordres affectant la maison, en se réservant le droit de solliciter le remboursement du coût des travaux de remédiation entrepris de la part d'PERSONNE2.).

L'article 1116 du Code civil dispose que 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.

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 ; une partie se tait sur un élément qu'elle aurait dû révéler. La réticence doit avoir été faite dans une 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.

Le dol commis lors de la conclusion d'un contrat ouvre au contractant, qui en a été victime, deux actions : une action en nullité du contrat fondée sur l'article 1116 du Code civil et une action en responsabilité fondée sur l'article 1382 du Code civil. En tant que délit civil, le dol ouvre à la victime une action en réparation du préjudice subi. Il s'agit d'une action en responsabilité délictuelle fondée sur le droit commun de l'article 1382 du Code civil, la faute retenue étant par hypothèse antérieure à la conclusion du contrat.

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-intérêts, ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

En l'occurrence, l'appelante n'a pas requis la nullité du contrat. La Cour d'appel admet que PERSONNE1.) estime son consentement vicié pour dol lui ouvre le droit d'agir en responsabilité civile contre PERSONNE2.) pour se voir indemniser du préjudice lui accru.

Le dol consiste dans l'emploi de moyens de tromperie en vue d'amener une personne à contracter. Ces moyens peuvent consister en agissements ou en simples mensonges. La dissimulation intentionnelle par un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie est également constitutive de dol.

Il en est ainsi, non seulement lorsque le vendeur a habilement contribué à faire naître une erreur chez l'acquéreur, provoquant ainsi son erreur, mais aussi lorsque par son silence, il s'est contenté de l'exploiter (cf. A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n° 183).

L'information dissimulée par le vendeur est à considérer comme déterminante dès lors que l'acquéreur n'aurait pas accepté de contracter ou, à tout le moins, n'aurait pas accepté de contracter aux mêmes conditions, s'il l'avait connue (cf. Cass. 3^e civ. 22.06.2005, Bull. civ. 2005. III, n° 137).

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.

Il résulte d'abord à suffisance des éléments du dossier que la vente concernait une maison existante et travaux encore à réaliser par le constructeur. Il n'est pas établi qu'il était dans l'intention d'PERSONNE2.) de tromper l'appelante et de « *lui céder une maison inachevée et affectée de désordres* ».

L'acte notarié de vente stipule que « *l'immeuble est vendu tel et ainsi qu'il se contient et se comporte [...]* », de sorte que PERSONNE1.) était au courant de l'état de l'immeuble et de l'état d'avancement des travaux. Par ailleurs, le cahier de charges, annexé au compromis de vente signé par l'appelante en sa qualité de maître de l'ouvrage avec la société « SOCIETE2.) », prévoit des travaux de drainage, dalle, d'isolation, de conduites d'eau etc, de sorte que le reproche adressé à PERSONNE2.) selon lequel il lui aurait délibérément caché des problèmes d'humidité et de façade est de toute façon à écarter.

Comme en première instance, PERSONNE1.) reste dès lors en défaut de prouver des manœuvres dolosives et une intention de nuire ou de tromper dans le chef d'PERSONNE2.).

La demande en indemnisation de PERSONNE1.) est partant à rejeter sur la base du vice du consentement invoqué.

Il s'ensuit que la demande formulée par l'appelante en instance d'appel tendant à se voir autoriser de remédier aux désordres affectant la maison est non fondée.

Quant à la garantie des vices cachés

PERSONNE1.) critique le jugement de première instance en ce que sa demande basée sur l'article 1641 du Code civil a été déclarée non fondée faute de dénonciation à PERSONNE2.) des vices dûment constatés par l'expert Peyman ASSASSI dans son rapport du 13 juin 2016 dans le bref délai.

Elle se prévaut à cet effet des mises en demeure des 1^{er} et 15 décembre 2015 et du courrier en réponse du 30 décembre 2015 pour en conclure qu'PERSONNE2.) était parfaitement informé des vices et malfaçons affectant le bien vendu. Elle se prévaut, en outre, du courrier d'PERSONNE2.) du 4 avril 2016 dans lequel il aurait reconnu l'existence de vices et se serait engagé à redresser les fissures et désordres affectant la façade.

PERSONNE2.) réplique que l'appelante ne rapporte pas la preuve que l'état de la maison serait à considérer comme étant affecté de vices. Elle aurait acquis l'immeuble en connaissance de cause et des travaux à effectuer selon le cahier des charges. Il estime que les vices dont l'appelante se plaint ne sauraient être qualifiés de vices cachés. Les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil ne seraient pas réunies. Il s'agirait tout au plus de désordres

apparents qu'elle aurait acceptés. A supposer qu'il s'agisse de vices cachés, il n'aurait reçu la première dénonciation relative à la façade qu'en date du 30 mars 2016, soit 4 mois après la mise en demeure adressée au constructeur. Le 6 juillet 2016, le mandataire de PERSONNE1.) lui aurait dénoncé d'autres vices sans précision. Il prétend que ce ne serait que par assignation du 18 novembre 2016 que les prétendus vices exceptés de ceux de la façade lui auraient été dénoncés pour la première fois.

L'article 1641 du Code civil dispose que « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus* ».

Conformément à l'article 1642 du Code civil, « *le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même* ».

L'article 1648 du Code civil dispose que :

« *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*

L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de le faire valoir par suite de la fraude du vendeur.

Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.

Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction. [...] »

C'est d'abord à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont retenu que le rapport d'expertise ASSASSI, bien qu'unilatéral, est opposable à PERSONNE2.).

L'existence de vices est au vu de ce rapport établie.

Pour pouvoir mettre en jeu la garantie des vices cachés, le vice doit porter atteinte à la destination ou à l'usage de l'immeuble et être antérieur à la vente.

Dans son rapport d'expertise l'expert vient à la conclusion suivante :

« *Les analyses et résultats susmentionnés indiquent d'après l'expert soussigné divers vices et malfaçons quant à l'étanchéité des éléments mentionnés en contact avec le sol, la réalisation de l'isolation thermique et du crépi de finition de la façade avant, la réalisation de la terrasse, la pose des tablettes de portes-*

fenêtres extérieures, le manque de garde-corps ainsi que diverses finitions intérieures.

Vu la présence d'humidité au niveau du mur avant, la réalisation d'une tranchée et l'application d'une étanchéité bitumineuse en deux couches, la pose d'un isolant thermique protecteur, la mise en place d'un drain vertical de type Platon ainsi que la confection de relevés en étanchéité au niveau des portes et portes-fenêtres s'avère nécessaire.

Vu les ponts thermiques présents en façade avant ainsi que diverses fissures au niveau du crépi de finition, un enlèvement intégral de l'ensemble ainsi qu'une pose de nouvel isolant thermique sans joint entre les plaques et la mise en œuvre d'un crépi est absolument conseillé.

Vu les jonctions ouvertes et le manque de casse-gouttes au niveau des bancs des portes-fenêtres droites, un remplacement de ceux-ci est à prévoir.

Vu les dégâts intérieurs causés par l'humidité, l'enlèvement de la tapisserie, le traitement à l'aide de fongicide ainsi que le remplacement de la tapisserie s'avère absolument évident.

Vu le manque de pente au niveau de la terrasse arrière ainsi que le niveau supérieur de celle-ci trop proche du niveau fini des seuils de porte-fenêtre, une démolition et reconstruction complète est inévitable.

Vu les diverses malfaçons relevées et travaux inachevés, il est indispensable de livrer et poser deux tuiles de rive à l'avant et de fixer les tuiles au niveau arrière droit, d'adapter le niveau des carrelages présentant un décalage, de remplacer les carrelages fissurés, de livrer et poser un garde-corps au niveau de la cage d'escalier, d'appliquer une couche d'étanchéité souple au niveau de la gouttière au-dessus de la porte d'entrée, de nommer les fusibles du tableau de distribution électrique, de livrer et monter la poignée de porte manquante. »

Force est de rappeler que PERSONNE1.) a acheté l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la vente. Selon le cahier des charges, de nombreux travaux étaient encore à exécuter par le constructeur. Ces travaux étaient des travaux de finition d'une maison dont le gros ouvrage était terminé et les travaux de finition étaient à réaliser par le constructeur « SOCIETE2.) ».

Dans le cadre de ses mises en demeure adressées les 1^{er} et 15 décembre 2015 à la société « SOCIETE2.) », PERSONNE1.) a fait état d'inexécutions contractuelles en relation avec les travaux répertoriés dans l'annexe au compromis de vente dont notamment des travaux non effectués, des travaux non conformes et des défauts de construction. Elle a demandé à la société « SOCIETE2.) » de réaliser la totalité des travaux énumérés tout en lui fournissant la date exacte d'exécution.

Dans l'assignation du 18 novembre 2016 de PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement, il est dit « *que dès la prise de possession des lieux, respectivement au fur et à mesure des travaux réalisés soit par le sieur*

PERSONNE4.) lui-même, soit par une société sous-traitante mandatée par ce dernier, ont été constatés nombreux vices et malfaçons. [...] Pire encore, courant été 2015, des fissures sont apparues dans la façade de la maison ».

Suivant lettre du 30 mars 2016, soit 4 mois après les mises en demeure adressées au constructeur et 20 mois après le compromis, le mandataire de l'appelante invite PERSONNE2.) à respecter ses engagements. Il s'agit de la première dénonciation qui lui est adressée au sujet de fissures à la façade de l'immeuble.

Le 6 juillet 2016, le mandataire de PERSONNE1.) a fait parvenir, selon les informations fournies à la Cour d'appel, une seconde dénonciation à PERSONNE2.) quant à d'autres vices, non spécifiés.

En ce qui concerne les vices exceptés ceux de la façade, ils ont été dénoncés à PERSONNE2.) le 18 novembre 2016, date de l'assignation en justice.

C'est à tort que l'appelante soutient en se référant au courrier du 30 mars 2015 que la dénonciation des vices aurait eu lieu les 1^{er} et 15 décembre 2015 alors que d'une part, les mises en demeure ont été adressées à la société « SOCIETE2.) » et que d'autre part, les mises en demeure concernaient l'inexécution des obligations contractuelles de la société « SOCIETE2.) » et non pas les vices affectant l'immeuble vendu.

S'il est vrai que par courrier du 4 avril 2016, PERSONNE2.) a déclaré, tout en se basant sur les stipulations de l'acte notarié et des garanties y prévues, que les fissures seront réparées et la façade frontale sera remise en état, il n'en demeure pas moins qu'aux termes de l'article 1648 du Code civil, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Le délai institué par l'article 1648 du Code civil précité se dédouble en deux délais de déchéance : un bref délai de dénonciation du vice et, à son expiration, un délai d'action d'un an.

Faute par l'appelante d'avoir, au vu de ce qui précède, effectué une dénonciation de quelconques vices prétendument cachés dans un bref délai à PERSONNE2.), le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit qu'elle ne peut valablement agir sur base de l'article 1641 du Code civil.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer non fondée sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil.

Quant à la demande de PERSONNE1.) basée sur la responsabilité contractuelle

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce que sa demande a été rejetée sur le fondement subsidiaire de la responsabilité contractuelle. Elle estime qu'PERSONNE2.) s'est engagé à livrer une maison finie et à exécuter des travaux à réaliser sur cette maison suivant l'avenant au compromis de vente du 9 octobre 2015 et par courrier daté du 30 décembre 2015. Les travaux convenus n'auraient pas été exécutés tel qu'en témoigne le rapport d'expertise ASSASSI, de sorte que la responsabilité d'PERSONNE2.) serait engagée sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil.

Il convient de rappeler que les parties en cause ne sont pas liées par un contrat d'entreprise, mais par un contrat de vente d'immeuble ordinaire, que le prix des travaux à entreprendre n'était pas compris dans le prix d'acquisition de la maison et que PERSONNE1.) figure comme maître de l'ouvrage et la société « SOCIETE2.) » comme constructeur dans le cahier des charges annexé au compromis de vente.

Le courrier du 30 décembre 2015 auquel se réfère l'appelante pour soutenir qu'PERSONNE2.) s'est engagé à exécuter les travaux litigieux est une réponse aux mises en demeure des 1^{er} et 15 décembre 2015 adressées à PERSONNE3.) de la société « SOCIETE2.) ». Il ne vaut, au vu de ce qui a déjà été dit, pas comme preuve d'un engagement ferme ou d'une reconnaissance de responsabilité dans le chef d'PERSONNE2.).

Faute par PERSONNE1.) d'établir un manquement d'PERSONNE2.) en sa qualité de partie venderesse à ses obligations contractuelles, c'est à juste titre que sa demande a été rejetée sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Le jugement du 20 décembre 2022 n'est ensuite pas critiqué en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) sur le fondement de la garantie décennale.

En l'absence d'élément nouveau en instance d'appel, c'est aussi à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont débouté PERSONNE1.) de sa demande sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure en première instance. Pour l'instance d'appel, cette demande est également non fondée.

Il n'est pas inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge d'PERSONNE2.), de sorte que c'est à bon escient qu'il a été débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour l'instance d'appel, cette demande est aussi non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

en déboute,

confirme le jugement entrepris,

déclare les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN, société constituée qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.