

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 145/25 - II - CIV

**Audience publique du cinq novembre deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-01098 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Françoise WAGENER, premier conseiller,  
Anne STIWER, greffier assumé.

**E n t r e :**

PERSONNE1.) demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 février 2023,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

**e t :**

1) **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, pris en sa qualité de curateur de la faillite de **la société anonyme SOCIETE1.) SA**, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), déclarée

en faillite par jugement n° 583/2012 du 5 décembre 2012 du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch siégeant en matière commerciale,

**intimé** aux fins du prêt exploit WEBER du 20 février 2023,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prêt exploit WEBER du 20 février 2023,

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

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

### **Les faits et antécédents de procédure**

Le 29 février 2008, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont, par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après : l'agence immobilière SOCIETE2.) signé un compromis de vente portant sur la vente d'un

*« terrain à bâtir sis à L-ADRESSE4.), lot n° 4 ainsi que les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.), datant du 4/12/2007 et dont les plans originaux seront remis à la passation de l'acte notarié à l'acquéreur.*

*Inscrit(e) au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section G de ADRESSE6.)*

*Partie du numéro cadastral n° NUMERO3.) et NUMERO4.) contenant 7,875 ares ».*

Selon les termes du compromis, *« le prix de vente convenu entre parties pour le terrain provisoire et les plans provisoires »* est de 212.000 EUR.

Il est constant en cause que le compromis comporte une clause intitulée *« suspensive »*, libellée comme suit :

*« De commun accord, la partie venderesse réserve à la partie acquéreuse le délai de 4 semaines à partir d'aujourd'hui pour obtenir un financement auprès d'une banque. Si l'avis de la banque précitée est négatif endéans ce délai, le présent compromis de vente est à considérer comme nul. En cas d'avis positif dans ce délai, le compromis fera foi entre parties.*

*Dans le cas où aucun avis ne sera présenté endéans les 4 semaines à partir de la signature de la présente, l'avis de la banque sera considéré comme positif et le présent compromis fera foi entre les parties, clause que les acquéreurs déclarent accepter par la présente.*

*Si une des parties concluentes résilie ce compromis sans respecter les clauses précitées, la partie défaillante doit un dédommagement de 10% à l'autre partie, ainsi que la commission de 3% + TVA à l'agence immobilière. ».*

Il est également admis en cause que PERSONNE1.) n'a communiqué aucun avis bancaire à la société SOCIETE1.) endéans le délai stipulé et qu'il a, par courrier de son mandataire du 19 mai 2008, « *annulé ladite vente* » en soutenant que son consentement aurait été vicié, alors qu'il se serait avéré que les plans visés par le compromis n'ont pas été approuvés par l'administration communale de ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) a, par courrier de son mandataire du 24 juillet 2008, mis PERSONNE1.) en demeure de lui régler le montant de 28.514 EUR [= 21.200 EUR (212.000 x 10%) + 6.360 EUR (212.000 x 3%) + 954 EUR (6.360 x 15%TVA)] dans un délai de huit jours, le compromis de vente du 29 février 2008 étant, selon elle, à considérer comme résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 16 septembre 2008, la société SOCIETE1.) a donné assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de (i) voir ordonner la résolution du compromis de vente du 29 février 2008 aux torts exclusifs de ce dernier et de constater qu'elle est de nouveau libre à procéder à la vente du terrain ayant fait l'objet du compromis en cause, (ii) voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 21.200 EUR à titre de clause pénale, sinon à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2008, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR et aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 27 septembre 2011, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a reçu la demande de la société SOCIETE1.) en la forme et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné la comparution personnelle des parties.

Par jugement commercial du 5 décembre 2012 du tribunal d'arrondissement de Diekirch, la société SOCIETE1.) a été déclarée en faillite et Maître Daniel BAULISCH a été nommé curateur.

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2013, PERSONNE1.) a mis en intervention l'agence immobilière SOCIETE2.), aux fins de l'entendre condamner à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre dans le cadre de l'affaire principale l'opposant à la société SOCIETE1.) et de la voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR et aux frais et dépens de l'instance.

Saisi de ces demandes précédemment jointes, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a, par jugement du 8 novembre 2022,

quant au rôle principal :

- reçu la demande de la société SOCIETE1.) en la forme,
- l'a dite fondée,
- dit que le compromis de vente du 29 février 2008 est résolu aux torts de PERSONNE1.),
- dit que le terrain à bâtir sis à L-ADRESSE4.), lot n° 4 ainsi que les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.) peuvent être vendus par la société SOCIETE1.) à toute autre personne de son choix,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) le montant de 21.200 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2008 jusqu'à solde,
- reçu la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en la forme,
- l'a déclarée partiellement irrecevable et non fondée pour le surplus,
- partant, en a débouté,

quant au rôle en intervention:

- reçu la demande de PERSONNE1.) en la forme,
- l'a dite non fondée,
- partant, en a débouté,
- reçu la demande reconventionnelle de l'agence immobilière SOCIETE2.) en la forme,
- l'a dite fondée,
- condamné PERSONNE1.) à payer à l'agence immobilière SOCIETE2.) le montant de 6.300 EUR,

quant aux demandes accessoires :

- condamné PERSONNE1.) à payer à la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

- condamné PERSONNE1.) à payer à l'agence immobilière SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens.

Pour statuer dans ce sens, dans le litige principal opposant la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), le tribunal d'arrondissement de Diekirch a d'abord rejeté la demande en dommages et intérêts formulée par PERSONNE1.) « *reconventionnellement* » à l'encontre de PERSONNE2.) qui l'aurait induit en erreur et persuadé de signer le compromis de vente litigieux, motif pris que ni PERSONNE2.), ni l'agence immobilière SOCIETE2.) ne sont parties à l'instance principale introduite par la société SOCIETE1.).

Ensuite, s'agissant la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en annulation du compromis de vente du 29 février 2008 pour vices du consentement, après avoir exposé les principes régissant l'annulation d'un contrat pour erreur, le tribunal a retenu que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir qu'il avait attaché un caractère substantiel à l'approbation par les autorités communales des plans d'architecte provisoires sur lesquels portait la vente. Le tribunal a encore souligné que l'erreur dont se prévaut PERSONNE1.) est à qualifier d'erreur inexcusable, alors qu'il aurait facilement pu s'enquérir auprès de l'administration communale de ADRESSE5.), avant de signer le compromis de vente. La demande en annulation du compromis a en conséquence été rejetée en ce qu'elle est basée sur l'article 1110 du Code civil.

Pour rejeter également la demande de PERSONNE1.) en annulation du compromis basée sur l'article 1116 du Code civil, les magistrats de première instance ont d'abord rappelé que le dol émanant d'un tiers est assimilé au dol du cocontractant en cas de complicité entre eux. Ils ont ensuite considéré que les affirmations de PERSONNE1.) que PERSONNE2.) de l'agence immobilière SOCIETE2.) lui aurait, lors des pourparlers précédant la signature du compromis de vente, garanti « *dass die Baugenehmigung für die definitiven Pläne vorliegen würde* » sont restées au stade d'allégations, pour conclure que ni l'existence de manœuvres dolosives dans le chef de PERSONNE2.) ni la complicité entre ce dernier et la société SOCIETE1.) ne sont établies.

Lesdits magistrats ont en conséquence retenu que le compromis de vente a été valablement formé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) en résolution judiciaire du compromis de vente et en paiement de la clause pénale, comme PERSONNE1.) n'a pas présenté d'avis bancaire avant l'écoulement du délai stipulé, le tribunal a considéré « *l'avis bancaire que PERSONNE1.) a dû s'efforcer d'obtenir est à considérer comme étant positif* » et a conclu que la condition suspensive figurant au compromis de vente est accomplie.

Le tribunal en a déduit que la vente conclue entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) est devenue parfaite entre parties rétroactivement à la date du 29 février 2008, conformément aux dispositions de l'article 1179 du Code civil.

PERSONNE1.) ne s'étant pas présenté par-devant le notaire et n'ayant pas procédé au règlement du prix de vente, le tribunal a retenu qu'il avait failli à son obligation principale découlant de l'article 1650 du Code civil.

Par voie de conséquence et en application de l'article 1184 du Code civil, les juges de première instance ont fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en résolution judiciaire du compromis de vente et en paiement de la somme de 21.200 EUR augmentée des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2008 jusqu'à solde, au titre de la clause pénale insérée au compromis de vente. Ils ont encore dit que la société SOCIETE1.) est libre de vendre le terrain à bâtir en cause ainsi que les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.) datés du 4 décembre 2007, à toute autre personne de son choix.

Dans le cadre du litige en intervention se mouvant entre PERSONNE1.) et l'agence immobilière SOCIETE2.), les juges de première instance ont d'abord rejeté les moyens d'irrecevabilité de l'assignation en intervention tirés de la violation « *du droit à un procès équitable* » et du principe de l'estoppel.

Ensuite, après avoir rappelé que la responsabilité de l'agent immobilier est en principe contractuelle à l'égard de ses clients et délictuelle à l'égard des autres parties, lesdits juges ont conclu qu'en l'absence de contrat distinct du compromis de vente litigieux, la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de la condamnation prononcée à son égard est non fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle.

Pour rejeter la demande sur base de la responsabilité délictuelle, le même tribunal a renvoyé à ses développements antérieurs pour conclure que les reproches de PERSONNE1.) adressés à l'agence immobilière SOCIETE2.), qui aurait fourni une fausse information en prétendant que les plans dont question étaient autorisés par les autorités communales, sont restés à l'état de pure allégation. Il en a déduit qu'aucune faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil n'est rapportée dans le chef de cette dernière.

Le tribunal a ensuite reçu la demande reconventionnelle de l'agence immobilière SOCIETE2.) en paiement du montant de 6.300 EUR et il s'est déclaré compétent pour en connaître. Quant au bien-fondé de cette demande, le tribunal a, en considération de ses développements antérieurs concernant la réalisation de la condition suspensive et l'inexécution fautive de la vente par PERSONNE1.), retenu que ce dernier est redevable du montant réclamé envers l'agence immobilière en application de la clause pénale insérée au compromis de vente. Il a en conséquence fait droit à cette demande.

Au vu de l'issue du litige, les demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de la société SOCIETE1.) et de l'agence immobilière SOCIETE2.) ont été déclarées fondées à concurrence de 1.500 EUR, respectivement de 1.000 EUR, tandis que les demandes afférentes de PERSONNE1.) ont été déclarées non fondées.

Enfin, le tribunal a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'assortir la condamnation intervenue à l'encontre de PERSONNE1.) de l'exécution provisoire.

De ce jugement qui, suivant les informations à la disposition de la Cour d'appel, lui a été signifié par la société SOCIETE1.) le 10 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel, par exploit d'huissier de justice du 20 février 2023.

### **L'instance d'appel**

PERSONNE1.) demande, par réformation, de dire que le compromis de vente du 29 février 2008 est nul pour vice du consentement et en conséquence de déclarer « la demande adverse » non fondée.

Subsidiairement et pour autant que de besoin, l'appelant demande de condamner l'agence immobilière SOCIETE2.) sinon la société SOCIETE1.) à le tenir quitte et indemne de « *toute condamnation envers [la société SOCIETE1.)] et [l'agence immobilière SOCIETE2.)]* ».

Par réformation, il conclut encore à la condamnation solidaire sinon *in solidum* des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour la première instance, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Enfin, l'appelant sollicite l'attribution d'une telle indemnité de 2.500 EUR pour l'instance d'appel et la condamnation des parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) revient à sa version des faits expliquant que par courrier du 19 mai 2008, il aurait soulevé la nullité du compromis de vente signé le 29 février 2008, en reprochant à la société SOCIETE1.) d'avoir promis que les plans du bureau d'architecture SOCIETE4.) avaient déjà fait l'objet d'une autorisation par l'administration communale de ADRESSE5.), alors que tel n'était pas le cas. Il se serait en effet avéré, renseignements pris auprès de la commune, qu'aucun projet de construction n'avait été soumis aux autorités communales. Ainsi, il aurait refusé de passer acte, estimant avoir été victime d'une erreur ou d'un dol de la part des parties intimées.

Selon lui, il serait indéniable que la partie venderesse s'est engagée à fournir les plans originaux à la passation de l'acte. A la date de la signature du compromis, ces plans auraient été provisoires, la société SOCIETE1.) restant dans l'attente de leur approbation par le service technique de la commune. Il serait donc établi que les plans de la construction projetée faisaient partie intégrante de la vente et constituaient un élément essentiel de celle-ci, alors que les plans dûment autorisés lui auraient permis d'épargner les frais d'architecte non négligeables et de débiter les travaux dès passation de l'acte. Il aurait signé le compromis en partant du principe que les plans d'architecte avaient déjà été validés par la commune de ADRESSE5.) et faisaient l'objet d'une autorisation de construire, tel que convenu lors des pourparlers. PERSONNE1.) renvoie dans ce contexte aux déclarations de PERSONNE3.), administrateur de la société SOCIETE1.), lors de la comparution des parties qui s'est tenue le 24 octobre 2011.

L'appelant en conclut que contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, il aurait prouvé avoir attaché un caractère substantiel à l'approbation des plans d'architecte provisoires et en avoir informé la société SOCIETE1.).

S'agissant de l'erreur sur la substance dont il affirme avoir été victime, PERSONNE1.) fait grief aux magistrats de première instance d'avoir considéré que son argumentaire est contredit par le fait que seuls des plans d'architecte définitifs peuvent faire l'objet d'une approbation communale. Il leur reproche de ne pas s'être attardés davantage sur la clause du compromis de vente à la base du litige entre parties qui se lit comme suit : « (...) ainsi que les plans provisoires réalisés par (...) et dont les plans originaux seront remis à la passation de l'acte notarié (...) ».

En se prévalant des articles 1156, 1157, 1158 et 1162 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que les termes employés « plans provisoires » et « plans originaux » auraient dû être interprétés différemment par les juges de première instance qui, en retenant que les plans visés par ces termes seraient à distinguer des « plans définitifs », n'auraient pas valablement recherché l'intention commune des parties et auraient interprété la clause de façon littérale et dans le sens qui ne la laisse produire aucun effet.

Il fait encore grief aux juges de premier degré d'avoir retenu qu'il n'avait corroboré ses dires par aucun élément objectif du dossier ni les avait offerts en preuve. Précisant que la preuve du vice du consentement pourrait être rapportée par tous moyens, PERSONNE1.) explique avoir conclu en première instance à voir ordonner une comparution personnelle des parties, sinon à procéder à l'audition de PERSONNE4.), mesure que le tribunal aurait, en application de l'article 59 du Nouveau Code de procédure civile, également pu ordonner d'office. Sa compagne aurait en effet été témoin des affirmations de l'agence immobilière SOCIETE2.) que les plans d'architecte avaient fait l'objet d'une autorisation communale.

L'appelant reproche ensuite au tribunal de première instance d'avoir « *statué de façon abstraite et sans éléments pertinents* », en retenant que l'erreur dont il se prévaut aurait en tout état de cause été déclarée inexcusable. Les termes employés au compromis de vente seraient de nature à induire en erreur la partie profane au contrat, de sorte que l'erreur dont il se prévaut ne pourrait être qualifiée d'inexcusable. Il aurait en effet dû pouvoir s'en remettre aux déclarations et affirmations « *de deux professionnels en matière immobilière qui ont une obligation de renseignement* ».

Le compromis de vente devrait partant être déclaré nul et le jugement dont appel devrait être réformé de ce chef.

En ce qui concerne l'erreur provoquée par le dol, l'appelant soutient d'abord avoir été victime d'un dol de la part de son cocontractant, la société SOCIETE1.). Le dol aurait consisté dans les termes peu clairs utilisés dans la clause dont question, qui laisseraient penser que la vente du projet immobilier se ferait sur base de plans « *originaux* » expressément différenciés des plans « *provisoires* ». Cette différence d'intensité dans les termes aurait laissé présager que le projet de construction se faisait sur base de plans d'architecte validés par la commune de ADRESSE5.), tel que promis lors des pourparlers. En violation de son obligation d'information, sinon par la réticence d'une information substantielle dans l'esprit de l'appelant, à savoir la faisabilité du projet immobilier, l'intimée se serait rendue responsable du dol subi par l'appelant. Le consentement de l'appelant aurait été vicié par ce dol par réticence, voire par mensonges.

Quant au dol provoqué par l'agence immobilière SOCIETE2.), partie tierce au contrat, l'appelant fait valoir que les juges de première instance auraient retenu à tort qu'il n'y aurait eu aucune complicité entre les parties intimées. Les parties intimées feraient preuve d'une « *mauvaise foi désolante* » en contestant sa volonté d'acheter un terrain avec des plans d'architecte validés par la commune. Il tomberait sous le bon sens que personne n'achète un projet immobilier sans avoir la certitude que les plans d'architecte ont fait l'objet d'une autorisation de construire. En l'espèce, la venderesse aurait annexé un plan d'architecte « *particulièrement bidon* » au compromis, dans le but d'induire l'acheteur en erreur ; cette « *supercherie* » n'aurait pu être le fruit que d'une entente entre les parties intimées.

Le compromis de vente du 29 février 2008 devrait donc être annulé et le jugement devrait être réformé de ce chef.

Le compromis de vente n'ayant, contrairement à l'avis du tribunal, pas été valablement conclu, ce serait également à tort qu'il a été retenu qu'il a failli à son obligation principale découlant de l'article 1650 du Code civil et que la résolution judiciaire dudit compromis à ses torts a été prononcée. En effet, si l'article 1178 du Code civil impose au débiteur de coopérer afin que la condition

suspensive puisse se réaliser, cet article ne pourrait cependant pas trouver application dans le cadre d'un consentement vicié. Ce serait dès lors à tort qu'il a été condamné au paiement du montant de 21.200 EUR au titre de la clause pénale stipulée et le jugement entrepris serait à réformer en ce sens.

Quant à la demande en garantie dirigée contre l'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE1.) fait plaider que le tribunal de premier degré aurait à tort dit cette demande non fondée.

Il soutient, s'agissant de la responsabilité contractuelle, que l'agent immobilier serait tenu d'une obligation de résultat quant à la réalisation d'un acte juridiquement valide et que le seul fait de ne pas atteindre ce résultat, caractériserait une faute permettant d'engager sa responsabilité. Il y aurait, en l'espèce, un manque évident du devoir de conseil de l'agent immobilier et avant tout, la création d'un acte juridique contenant des mentions erronées et imprécises, qui dans sa formulation aurait vicié le consentement de l'acquéreur. L'agence immobilière aurait ainsi commis une faute et engagé sa responsabilité contractuelle.

Quant à la responsabilité délictuelle, PERSONNE1.) réitère ses reproches à l'agence immobilière d'avoir commis une faute en lui fournissant, lors des pourparlers, de fausses informations tendant à lui confirmer que les plans du bureau SOCIETE4.), accessoires au compromis de vente, avaient fait l'objet d'une autorisation de construire. L'agence immobilière aurait donc manqué à son devoir de conseil qui aurait impliqué d'apporter toutes les informations dont elle disposait, pour permettre à l'acheteur de se positionner en connaissance de cause.

Le jugement serait donc encore sujet à réformation quant à ce volet.

Au vu des développements et moyens présentés dans le cadre de la demande en annulation du compromis de vente, le jugement déféré serait également à réformer en ce qu'il a fait droit à la demande de l'agence immobilière SOCIETE2.) en paiement de la somme de 6.300 EUR correspondant à 3% du prix de vente convenu. Il devrait donc être déchargé de cette condamnation.

Maître BAULISCH en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) (ci-après le Curateur) conclut à voir débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses revendications formulées à l'encontre de la société SOCIETE1.) et à voir confirmer purement et simplement le jugement dont appel.

Dans un ordre de subsidiarité, il souligne qu'il y aurait tout au plus lieu de fixer une créance à l'égard de la masse de la faillite, aucune condamnation financière ne pouvant intervenir à son égard.

Enfin, le Curateur sollicite l'attribution à la masse de la faillite, d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Pour voir statuer dans ce sens, après avoir exposé en détail les principes régissant la nullité pour erreur sur la chose, le Curateur fait valoir que la preuve d'une telle erreur sur les qualités substantielles de l'objet immobilier ne serait pas rapportée par PERSONNE1.). Il conteste dans ce contexte que lors des pourparlers, la partie venderesse aurait indiqué à l'acheteur que les plans définitifs avaient reçu l'approbation de la commune et souligne que dans le compromis de vente, les parties se seraient mises d'accord sur le fait que l'objet du contrat comprend uniquement les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.). Le caractère substantiel que l'appelant prétend avoir attaché à obtenir des plans approuvés de la part de la commune aurait partant été inconnu à la société SOCIETE1.). Selon le Curateur, si l'appelant avait attaché une telle importance à obtenir des plans définitifs approuvés par la commune, il aurait dû insister pour qu'une clause en ce sens soit insérée au compromis de vente. Or, en présence d'une clause univoque, la fourniture de plans approuvés ne saurait être regardée comme une qualité essentielle à laquelle la partie acquéreuse pouvait légitimement s'attendre. Par conséquent, il ne saurait y avoir erreur sur les qualités substantielles dans le chef de PERSONNE1.).

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où une erreur sur les qualités substantielles serait admise, le Curateur fait valoir qu'il s'agirait d'une erreur inexcusable dans le chef de PERSONNE1.), alors que le compromis de vente ne ferait nulle part état du terme « *plans définitifs* ». Il aurait donc appartenu à l'appelant, à la lecture du compromis de vente et en considération de la prétendue affirmation de l'agence immobilière que les plans définitifs et approuvés seraient livrés, de demander la modification en ce sens des termes du contrat. Il en déduit que la prétendue erreur aurait été facilement décelable et serait donc inexcusable.

Le Curateur en conclut que la nullité du compromis de vente pour erreur devrait être écartée et le jugement confirmé sur ce point.

Quant au dol, après avoir exposé les principes découlant de l'article 1116 du Code civil, le Curateur insiste pour dire que contrairement à l'argumentation développée par l'appelant, les termes du compromis de vente seraient clairs. PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve (i) que l'administration communale de ADRESSE5.) aurait refusé l'autorisation en vue de la construction d'une maison sur base des plans lui communiqués et (ii) que la société SOCIETE1.) aurait, de mauvaise foi, accompli des manœuvres dolosives qui l'auraient amené à signer le compromis litigieux.

Dans un ordre de subsidiarité, à supposer que la preuve de manœuvres dolosives soit rapportée, le Curateur reprend ses développements que PERSONNE1.) aurait facilement pu vérifier les prétendues allégations précédant la signature du contrat et insister sur une modification des termes du contrat, pour conclure que l'appelant aurait acquiescé au contenu du contrat, sinon aurait omis d'accomplir les vérifications les plus élémentaires.

Il en conclut que le prétendu dol ne saurait être considéré comme cause d'annulation du compromis de vente et que le jugement déféré serait à confirmer quant à ce volet.

L'agence immobilière SOCIETE2.) conclut également à la confirmation pure et simple du jugement dont appel. Elle demande de condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour l'instance d'appel ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

L'intimée explique que le compromis de vente du 29 février 2008 aurait été conclu sous la seule condition suspensive de l'obtention du financement nécessaire par l'acquéreur endéans le délai de quatre semaines, tandis que « *la prétendue condition relative à l'autorisation des plans* » n'aurait pas été prévue comme condition suspensive. En invoquant l'article 1178 du Code civil, elle considère qu'en souscrivant à la condition suspensive convenue, PERSONNE1.) se serait obligé à obtenir endéans le délai convenu soit un accord, soit un refus bancaire. Faute par ce dernier de prouver avoir accompli des démarches sérieuses dans ce sens, ce serait à juste titre que le compromis de vente a été déclaré résolu aux torts de la partie acquéreuse et que les demandes de celle-ci ont été déclarées non fondées.

Concernant l'interprétation du contrat, l'agence immobilière SOCIETE2.) donne à considérer qu'au cas où le contrat est suffisamment clair, aucune interprétation ne s'avérerait nécessaire et qu'en l'espèce, rien ne laisserait présumer que la clause du compromis de vente serait à interpréter dans le sens que l'autorisation de bâtir serait à considérer comme condition substantielle.

En ce qui concerne l'erreur sur les qualités substantielles invoquée par PERSONNE1.), l'intimée fait valoir que l'appelant resterait en défaut de rapporter la preuve que l'obtention des plans définitifs était déterminante de son consentement. Il ne résulterait pas davantage du dossier que « *cette possibilité n'aurait existé au jour de la signature du compromis, sinon au jour de l'introduction de la demande* ». En tout état de cause, PERSONNE1.) aurait pu se procurer les informations relatives à l'approbation des plans auprès de la commune de ADRESSE5.) avant de procéder à la signature du compromis de vente. Ce serait donc à juste titre que l'argumentaire de l'appelant basé sur l'erreur a été écarté.

Quant au dol allégué par PERSONNE1.), l'agence immobilière SOCIETE2.) conteste formellement que PERSONNE2.) ait, lors des pourparlers, indiqué que les plans définitifs avaient reçu l'approbation de la commune. Cette affirmation ne serait étayée par aucun élément objectif du dossier et resterait à l'état de pure allégation. L'appelant resterait ainsi en défaut de prouver l'existence de manœuvres dans le chef de l'agence immobilière. Selon elle, l'obligation de s'informer pèserait sur l'appelant, aucun dol ne saurait lui être reproché, comme elle ne serait pas la cocontractante de PERSONNE1.), et aucune complicité ne serait démontrée en l'espèce.

L'intimée ajoute que le compromis de vente n'érigerait pas l'obtention d'une autorisation ou de plans définitifs comme valant condition suspensive ou encore résolutoire. Elle en déduit que la possibilité d'obtenir des plans définitifs sinon une autorisation n'aurait pas pu valoir élément déterminant du consentement de PERSONNE1.), aucune clause en ce sens n'ayant été insérée au compromis de vente. Il ne serait pas non plus établi par pièces qu'une telle autorisation n'aurait à l'époque pas pu être obtenue ou ne pourrait être obtenue en l'état actuel des choses.

Ce serait donc à juste titre que tout argument tiré du dol a été rejeté.

Les juges de premier degré auraient encore retenu à bon droit, s'agissant de l'action en responsabilité contractuelle sinon délictuelle dirigée par PERSONNE1.) à l'encontre de l'agence immobilière SOCIETE2.), qu'aucun lien contractuel n'existerait entre ces parties et que le reproche adressé par l'appelant à l'agence immobilière d'avoir commis une faute en lui fournissant une fausse information, resterait à l'état de pure allégation.

Le jugement de première instance devrait être confirmé en ce que la demande en garantie dirigée contre l'agence immobilière SOCIETE2.) a été rejetée.

Enfin, le jugement a quo serait encore à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la commission d'agence de 6.300 EUR. Il serait en effet démontré à suffisance que le compromis de vente doit être résolu aux torts exclusifs de l'appelant.

### **Appréciation de la Cour d'appel**

#### **1. Quant au litige principal opposant PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.)**

A titre liminaire, la Cour d'appel constate que le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 3.500 EUR

dirigée contre PERSONNE2.), dans le cadre du litige opposant l'appelant à la société SOCIETE1.).

- La nullité du compromis de vente du 29 février 2008
  - o pour erreur

Aux termes de l'article 1110 du Code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Ainsi que le tribunal l'a justement rappelé, par « *substance* », il faut entendre toute qualité dont la considération a été déterminante de l'engagement.

La notion de substance est interprétée par la jurisprudence en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat.

Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne pourra être prise en considération que si cette partie a fait part à l'autre de ce qu'elle attendait précisément du contrat. Pour entrer dans « *le champ contractuel* », la qualité substantielle de la chose sur laquelle porte l'erreur doit avoir été comprise comme telle dans la commune intention des deux parties cocontractantes (cf. P. Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, n°216 et 217).

C'est ainsi à juste titre que le tribunal a retenu qu'il appartient à PERSONNE1.) d'établir (i) qu'il attachait un caractère substantiel à l'approbation des plans d'architecte par l'administration communale de ADRESSE5.) et (ii) que cette importance essentielle qu'il a accordée à ladite approbation était à la connaissance de la société SOCIETE1.).

En l'occurrence, le compromis de vente du 29 février 2008 porte sur « *un terrain à bâtir (...) ainsi que [sur] les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.), datant du 04/12/2007 et dont les plans originaux seront remis à la passation de l'acte notarié à l'acquéreur. »*

PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir considéré que les plans visés au compromis de vente seraient à distinguer des « *plans définitifs* », lesquels seraient seuls sujets à autorisation, et d'avoir procédé à une lecture stricte et littérale de la clause en question, sans avoir recherché la commune intention des parties.

En vertu de l'article 1156 du Code civil, dans le cadre de l'interprétation des conventions, le juge est invité à « (...) *rechercher quelle a été la commune*

*intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes ».*

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice.

Les juges disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Mais, ils devront respecter le contenu de la convention tel que les parties l'ont voulu conformément à l'article 1134 du Code civil et respecter la foi due aux actes, en évitant donc d'apporter une interprétation qui serait inconciliable avec les termes de la convention.

La Cour d'appel relève que lors de la comparution personnelle des parties à laquelle PERSONNE1.) s'est référée, le représentant de la société SOCIETE1.) a affirmé que le bureau d'architecture SOCIETE4.) avait présenté à la commune de ADRESSE5.) un avant-projet de la construction envisagée et que l'administration communale avait formulé quelques observations mineures par rapport audit avant-projet (*« Der Architekt hat der Gemeinde dieses Vorprojekt vorgelegt. Die Verwaltung hatte keine weiteren Einwände, bis auf einige Kleinigkeiten. Ein flaches Dach sollte eine gewisse Neigung bekommen. »*).

Il a expliqué dans ce contexte que les « plans définitifs », auraient dû être remis à l'acquéreur lors de la signature de l'acte de vente (*« Es stimmt dass Herr PERSONNE1.) die definitiven Pläne von uns erhalten würde bei oder nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufaktes. (...) Der Begriff « originaux », der im compromis de vente steht, bezeichnet die definitiven Baupläne die dem Ankäufer überreicht werden sollten. »*).

La Cour d'appel est ainsi amenée à retenir qu'il était convenu que les « *plans définitifs* », c'est-à-dire ceux qui ont dû tenir compte des observations et modifications de l'avant-projet proposées par le service technique de la commune, seraient remis à PERSONNE1.) au moment de la signature de l'acte de vente.

En revanche, il ne peut être déduit des déclarations recueillies lors de la comparution personnelle que les parties contractantes avaient, lors de la signature du compromis de vente, discuté de la délivrance d'une autorisation de construire, respectivement de l'approbation par la commune des plans visés dans le compromis de vente, et avaient envisagé la remise à PERSONNE1.) des plans dûment approuvés ou autorisés.

Il ne résulte pas non plus d'un autre élément soumis à appréciation que la société SOCIETE1.) avait connaissance du fait que la remise, lors de la

signature de l'acte notarié de vente, de plans dûment approuvés ou autorisés par la commune de ADRESSE5.), jouait un rôle déterminant dans la prise de décision de l'acquéreur.

Dans ces conditions, compte tenu des contestations de la société SOCIETE1.) sur ce point, la Cour d'appel retient, même à admettre que l'approbation des plans d'architecte mentionnés au compromis de vente, respectivement l'existence d'une autorisation de bâtir, aient été déterminantes pour PERSONNE1.), que ce dernier n'établit pas que la partie venderesse avait conscience de ce caractère déterminant assigné à la remise de plans dûment approuvés ou autorisés par la commune de ADRESSE5.).

La condition tenant au caractère commun que doit revêtir l'erreur pour justifier la nullité du contrat n'est donc pas donnée.

Il devient partant superfétatoire d'analyser si les autres conditions de l'erreur alléguée sont remplies, en particulier s'il s'agit d'une erreur excusable dans le chef de la partie acquéreuse.

Le jugement déféré est en conséquence à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en annulation du compromis de vente sur le fondement de l'article 1110 du Code civil, quoique partiellement pour d'autres motifs.

Pour être complet, il convient d'ajouter que PERSONNE1.) n'explique pas et n'établit pas en quoi les « plans originaux » ou les « plans définitifs » visés dans le compromis de vente n'auraient pas pu faire l'objet d'une approbation communale, respectivement n'auraient pas pu donner lieu à la délivrance d'une autorisation de construire. Il ne fait pas davantage état de difficultés ou de circonstances qui l'auraient empêché de solliciter l'autorisation de construire sur base de ces plans auprès du bourgmestre de la commune de ADRESSE5.).

- pour dol

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.

En application de cette disposition, pour donner lieu à l'annulation d'une convention les manœuvres dolosives doivent émaner du cocontractant. Lorsqu'elles émanent d'un tiers, elles ne sont une cause de nullité de la convention que lorsque le cocontractant a été le complice de ce tiers ou lorsque le tiers a agi en tant que représentant du cocontractant. La convention doit au contraire être maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire qui ne représente aucune des parties dès lorsqu'il

n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant (cf. Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Il convient de relever qu'il n'est pas allégué ni établi que l'agence immobilière SOCIETE2.) avait reçu mandat de la société SOCIETE1.) de conclure la vente en son nom. Le rôle de cette dernière s'est partant limité à celui d'un intermédiaire entre la partie venderesse et les acquéreurs potentiels, de sorte qu'il y a lieu de retenir que l'agence immobilière est tierce par rapport au lien contractuel qui se noue entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Tout d'abord, quant au dol reproché par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), la Cour d'appel considère qu'il n'est pas établi que l'intimée a fait rédiger la clause discutée du compromis de vente en des « *termes peu clairs* » dans le but d'« *induire l'appelant en erreur* ». En effet, tel que relevé ci-avant, il était prévu que PERSONNE1.) se verrait remettre les « *plans définitifs* » lors de la signature de l'acte notarié de vente et il n'est pas établi que la partie venderesse avait connaissance du caractère déterminant assigné par l'acheteur à obtenir des plans dûment « *approuvés* » ou « *autorisés* » par les autorités communales.

L'appelant reste dès lors en défaut d'établir des manœuvres dolosives dans le chef de la partie venderesse en rapport avec le libellé du compromis de vente.

De même, PERSONNE1.), qui a déclaré lors de la comparution personnelle des parties, ne jamais avoir été en contact avec un représentant de la société SOCIETE1.), ne saurait reprocher à cette dernière d'avoir omis de l'informer « *clairement que les plans d'architecte n'avaient jamais été validés par la commune* ». Aucune manœuvre dolosive n'est dès lors établie dans le chef de l'intimée sous ce rapport.

Ensuite, s'agissant du dol reproché à l'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE1.) fait grief aux juges de premier degré de ne pas avoir procédé à l'audition de sa compagne qui aurait été témoin des affirmations de PERSONNE2.) de l'agence immobilière SOCIETE2.) que les plans d'architecte avaient fait l'objet d'une autorisation de construire.

La Cour d'appel constate que PERSONNE1.) n'avait pas formulé d'offre de preuve sur ces points.

Or, le demandeur à une enquête ne saurait se limiter à indiquer le but de l'enquête sollicitée, mais il doit formuler une offre de preuve et y énoncer avec précision un ou plusieurs faits qu'il entend établir à travers la mesure sollicitée. Une telle mesure d'instruction n'est recevable qu'à la condition de porter sur des faits pertinents qui doivent être indiqués avec précision. La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre au juge d'analyser si chacun des faits proposés est pertinent et à la partie adverse de connaître

avec précision l'objet de l'enquête en vue de lui permettre de rapporter la preuve contraire.

En l'absence d'offre de preuve par témoins dûment formulée par PERSONNE1.), il ne saurait dès lors être reproché au tribunal de ne pas avoir procédé à l'audition d'un prétendu témoin.

PERSONNE1.) restant aussi en défaut de formuler une offre de preuve par témoins en instance d'appel, voire de produire une attestation testimoniale rédigée par sa compagne, il n'y a pas lieu procéder à l'audition de PERSONNE4.), qui aurait, selon l'appelant, été témoin des prétendues affirmations du représentant de l'agence immobilière.

En conséquence, la Cour d'appel rejoint le tribunal en ce qu'il a retenu que les déclarations de PERSONNE1.) restent à l'état d'allégations et qu'il reste en défaut de prouver l'existence de manœuvres dolosives dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE2.).

De même, aucune complicité entre la société SOCIETE1.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) quant à d'éventuelles manœuvres dolosives n'est établie ni même offerte en preuve.

Il en découle que le jugement dont appel déferé est également à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en annulation du compromis de vente sur le fondement de l'article 1116 du Code civil.

Le jugement est encore à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de PERSONNE1.) tendant à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) la production de différentes pièces, en l'absence de toute critique précise portée à cette décision.

- La résolution du compromis de vente et le paiement de la clause pénale

Il convient de rappeler que le compromis de vente du 29 février 2008 a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par PERSONNE1.) d'un prêt bancaire destiné au financement de son projet immobilier endéans le délai de quatre semaines à compter de la signature du compromis. Il y est encore prévu que dans le cas où aucun avis bancaire ne sera présenté endéans le délai convenu, « *l'avis de la banque sera considéré comme positif et le présent compromis fera foi entre les parties* ».

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a présenté aucun avis bancaire à la venderesse endéans le délai convenu.

La Cour d'appel rejoint le tribunal en ce qu'il a retenu que par application de la clause précitée, l'avis bancaire que l'appelant aurait dû produire est à

considérer comme étant positif et que par voie de conséquence, la condition suspensive se trouve accomplie.

C'est à bon droit que le tribunal a conclu, la condition suspensive étant accomplie, que la vente était parfaite entre parties le jour de la signature du compromis de vente.

La société SOCIETE1.) avait dès lors l'obligation de livrer l'immeuble à l'acquéreur et PERSONNE1.) était tenu de passer l'acte notarié de vente et de payer le prix convenu.

La Cour d'appel approuve encore le tribunal en ce qu'il a retenu, après avoir relevé que l'acquéreur ne s'est pas présenté devant notaire et n'a pas procédé au paiement du prix de vente, que PERSONNE1.) a failli à ses obligations contractuelles, en particulier à son obligation principale découlant de l'article 1650 du Code civil.

C'est également à juste titre que les magistrats de première instance se sont référés à l'article 1184 du Code civil, lequel confère à la partie à un contrat synallagmatique envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, le choix de forcer l'autre partie à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts, pour faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts de PERSONNE1.).

Le jugement déferé est dès lors à confirmer sous cet aspect.

La Cour d'appel rejoint encore les magistrats du premier degré en ce qu'ils ont qualifié la stipulation du compromis de vente aux termes de laquelle « *Si une des parties concluantes résilie ce compromis sans respecter les clauses précitées, la partie défaillante doit un dédommagement de 10% à l'autre partie...* » de clause pénale.

En effet, cette clause a pour objet de fixer d'avance et de manière forfaitaire le principe et le quantum de l'indemnisation que la partie défaillante devra à son cocontractant en cas de résolution fautive du compromis de vente.

La résolution du compromis de vente étant imputable à l'appelant, celui-ci est redevable du montant de la clause pénale à la partie venderesse.

La Cour d'appel constate que l'appelant ne demande pas la réduction du montant de la clause pénale équivalant à 10% du prix de vente.

C'est dès lors à juste titre que PERSONNE1.) a été condamné à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 21.200 EUR.

Toutefois, contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal, il n'y a pas lieu d'assortir ce montant d'intérêts, étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà (cf. Cour d'appel 2 juillet 2020, n°CAL-2019-00550 du rôle, P. 40, p.70 ; Cour d'appel 19 octobre 2023, n°CAL-2021-00974 du rôle).

Le jugement a quo est partant à réformer en ce sens.

Enfin, en l'absence de critique précise de l'appelant, il y a encore lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) est libre de vendre le terrain à bâtir sis à L-ADRESSE4.) ainsi que les plans provisoires réalisés par le bureau d'architecture SOCIETE4.) datés du 4 décembre 2007, à toute autre personne de son choix.

2. Quant au litige en intervention opposant PERSONNE1.) à l'agence immobilière SOCIETE2.)

Le jugement du 8 novembre 2022 n'est pas entrepris en ce qu'il a rejeté les moyens d'irrecevabilité de l'assignation en intervention tirés de la violation du droit à un procès équitable et de la violation du principe de l'estoppel soulevés par l'agence immobilière SOCIETE2.).

- La demande en garantie de PERSONNE1.)

C'est à juste titre que les magistrats de première instance ont retenu que le fondement de la responsabilité de l'agent immobilier est contractuel à l'égard de ses clients et délictuel à l'égard des autres parties.

La Cour d'appel rejoint encore lesdits magistrats en ce qu'ils ont dit que l'acheteur n'a pas de lien avec l'agence immobilière. En l'occurrence, tel qu'il a été retenu ci-avant, l'agence immobilière SOCIETE2.) a agi en tant qu'intermédiaire et elle est tiers au lien contractuel qui s'est noué entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) par le compromis de vente du 29 février 2008.

Dès lors, en l'absence de preuve qu'un contrat distinct de ce compromis de vente a été conclu entre l'agence immobilière et l'appelant, c'est à bon droit que la demande de PERSONNE1.) a été déclarée non fondée en ce qu'elle est basée sur les règles de la responsabilité contractuelle.

Il n'est partant pas pertinent d'analyser plus en avant les développements de PERSONNE1.) à ce sujet.

S'agissant des articles 1382 et 1383 du Code civil invoqués en ordre subsidiaire, c'est à bon escient que le tribunal de première instance a rappelé que pour prospérer dans sa demande sur la base délictuelle, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute commise par l'agence

immobilière SOCIETE2.), d'un préjudice dans son chef ainsi que du lien causal entre la faute et le préjudice allégués.

La Cour d'appel partage l'analyse du tribunal qu'aucune faute n'est rapportée dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE2.), les affirmations de PERSONNE1.) que PERSONNE2.) lui aurait fourni une fausse information en prétendant que les plans d'architecte avaient fait l'objet d'une autorisation de la part de la commune de ADRESSE5.), étant, au vu des développements ci-avant, restées à l'état de pure allégation.

PERSONNE1.) restant, pour le surplus, en défaut d'indiquer en quoi l'agence immobilière aurait manqué à son devoir de conseil « *impliquant d'apporter toutes les informations dont elle disposait, pour permettre à l'acheteur de se positionner en connaissance de cause* », il n'y a pas lieu d'analyser autrement les développements des parties sous ce rapport.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal de première instance a déclaré la demande en garantie de PERSONNE1.) également non fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle.

Le jugement déféré est donc à confirmer quant à ces points.

Enfin, la Cour d'appel constate qu'aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande de condamner l'agence immobilière SOCIETE2.) « *sinon la société SOCIETE1.)* » à le tenir quitte et indemne de toute condamnation, sans étayer et sans développer autrement cette demande.

Cette demande est en conséquence à rejeter sans qu'il y ait lieu de s'y attarder autrement.

- La demande de l'agence immobilière SOCIETE2.)

Les magistrats de première instance ne sont pas critiqués en ce qu'ils ont déclaré la demande reconventionnelle de l'agence immobilière SOCIETE2.) en paiement du montant de 6.300 EUR à titre de commission d'agence, recevable et se sont déclarés compétents pour en connaître.

Concernant le bien-fondé de cette demande, la Cour d'appel rappelle, à l'instar du tribunal, qu'aux termes du compromis de vente du 29 février 2008 conclu par l'intermédiaire de l'intimée, « *Si une des parties concluantes résilie ce compromis sans respecter les clauses précitées, la partie défaillante doit (...) la commission de 3% + TVA à l'agence immobilière.* ».

La résolution du compromis de vente étant, au vu des développements ci-avant, imputable à PERSONNE1.), c'est à bon droit que le tribunal a fait droit à la demande de l'agence immobilière SOCIETE2.) à hauteur de 6.300 EUR, en application de la stipulation contractuelle précitée.

Le jugement déferé est dès lors à confirmer également sous cet aspect.

### 3. Les demandes accessoires

C'est à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que PERSONNE1.) a été condamné à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR et à l'agence immobilière SOCIETE2.) une telle indemnité de 1.000 EUR, et que la demande de PERSONNE1.) sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a été rejetée.

Au vu du sort réservé à son appel, PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de leur allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que PERSONNE1.) a été condamné aux frais et dépens de la première instance.

PERSONNE1.) succombant à l'instance d'appel, il y a lieu de mettre à sa charge les frais et dépens de cette instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en faillite, tendant à voir assortir la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 21.200 EUR des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 24 juillet 2008 jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus,

rejette la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation, par la société anonyme SOCIETE1.) SA, en faillite,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Daniel BAULISCH et de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocats concluant, 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 assumé Anne STIWER.