

Arrêt civil

**Audience publique du 10 juin deux mille neuf**

Numéros 32818 et 33049 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

D) E n t r e :

1. A), veuve B),

2. C), employé CFL,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 20 juillet 2007,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. D),

2. E),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 20 juillet 2007,

comparant par Maître Jean MEDERNACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. l'Administration Communale de W),**

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 20 juillet 2007,

comparant par Maître Vic. GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**II) Entre :**

**1. D),**

**2. E),**

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Jean MEDERNACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

et :

**1. A), veuve B),**

**2. C)**

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3. l'Administration Communale de W),**

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Vic. GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 21 octobre 2004, les époux A-B) vendent à D) et à E) un terrain à bâtir sis à X) d'une contenance de 5,97 ares au prix de 125.000 euros. Un mois plus tard, la commune de W) a adopté provisoirement un nouveau plan d'aménagement général d'après lequel les terrains cédés étaient classés en zone de verdure et n'étaient donc plus constructibles.

Estimant avoir été victimes d'une faute de la part de la commune ainsi que d'une erreur ou d'un dol de la part des vendeurs, D) et E) ont assigné le 13 juillet 2005 les époux A-B) et la commune de W) devant le tribunal d'arrondissement pour obtenir l'annulation de la vente du 21 octobre 2004 avec allocation de dommages-intérêts.

Par jugement du 26 juin 2006, le tribunal a partiellement fait droit à la demande en prononçant l'annulation de la vente pour cause d'erreur dans le chef des acheteurs. Le tribunal a refusé l'octroi de dommages-intérêts et a dit qu'il était superfétatoire de statuer sur la demande dirigée contre la commune.

Par exploit d'huissier du 20 juillet 2007, A) et C) ont relevé appel de ce jugement. Les demandeurs originaires D) et E) ont attaqué à leur tour le jugement en question tout en relevant appel incident par conclusions notifiées le 22 janvier 2008.

Les appelants A)-C) estiment que les juges ont à raison rejeté la demande en annulation basée sur le dol. Concernant l'erreur, ils estiment qu'elle devait être appréciée à la date du 5 mars 2004, jour du contrat de vente privé et non au jour de l'acte notarié. Ils contestent en outre que le caractère déterminant dans le chef des acquéreurs ait été la constructibilité des terrains achetés. D'après eux, les acheteurs avaient pour seul but de revendre les terrains à un meilleur prix, donc de réaliser un bénéfice. Cette intention de revendre serait confirmée par l'acte notarié où il est précisé que les acquéreurs achètent en vue de la revente. Ils ont en outre omis de protester contre le nouveau projet d'aménagement de la commune de W) et contre le reclassement ultérieur des terrains. Ils ajoutent en ordre subsidiaire qu'au jour de l'achat, les terrains constituaient bien des terrains à bâtir alors qu'aucune procédure de modification du plan d'aménagement n'était en cours. Une erreur, née postérieurement à la conclusion du contrat, ne saurait être retenue. D'après les appelants, l'erreur invoquée par les acheteurs ne porte pas sur la chose achetée, mais sur la modification ultérieure du

règlement en vigueur. Ils ajoutent finalement que l'erreur n'est pas excusable alors que les acheteurs sont des professionnels en matière immobilière et habitent à quelques kilomètres des terrains achetés. Ils concluent à la réformation du jugement attaqué.

Les appelants D) et E) reprochent aux juges d'avoir à tort omis de statuer sur leur demande dirigée contre la commune de W), laquelle aurait sciemment émis au notaire F) un certificat inexact ou incomplet, alors qu'elle savait pertinemment que la situation urbanistique des terrains offerts en vente allait changer d'un instant à l'autre. Elle aurait dû informer les acheteurs de l'existence d'une procédure de modification du règlement en vigueur. Comme l'administration a failli à son obligation de transparence et d'information, elle a commis une faute engageant sa responsabilité. Ils concluent à la condamnation de la commune de W) au paiement des sommes de 125.000.- euros, 11.850.- euros du chef de frais de notaire et d'enregistrement et 10.000.- euros du chef de perte de temps et débours.

Pour ce qui est de l'appel incident, qui vise les relations des acheteurs avec les vendeurs, les parties D) et E) reprochent aux juges de ne pas avoir prononcé la nullité du contrat de vente pour dol ; ils font valoir dans ce contexte que les parties A) et C) ont gardé le silence sur la modification du règlement qui était en cours, dont ces dernières étaient parfaitement au courant. Ils reprochent en outre aux juges de ne pas leur avoir alloué des dommages-intérêts. Ils demandent par réformation la condamnation des vendeurs au paiement des sommes de 11.850.- et 10.000.- euros.

Concernant l'appel principal des consorts A)-C), les parties D) et E) exposent que leur erreur a porté sur une qualité essentielle de la chose vendue, à savoir la constructibilité des terrains vendus. L'erreur doit être appréciée au jour de l'acte notarié et non au jour du contrat de vente privé. Leur erreur était parfaitement excusable alors que la commune de W) les a informés par écrit que les terrains étaient constructibles.

La commune de W) admet avoir informé par écrit le notaire F) que le lot 1 du plan de mesurage 989 était situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération. Elle conteste que son certificat du 27 septembre 2004 constituait un certificat de constructibilité. Elle ajoute que le bulletin d'information appelé « De Fuedem » distribué à tous les ménages au courant du mois d'août 2004 informait les habitants de la commune que les plans d'aménagement devaient être modifiés. Il appartenait dès lors aux parties D) et E) de s'informer sur les modifications à apporter aux plans en question. Elle déclare d'autre part que les mêmes parties ont omis de réclamer contre le plan provisoire qui était affiché dès le 29 novembre 2004.

La commune fait plaider dans un autre ordre d'idées qu'en raison de la situation et de la configuration des terrains vendus, il est peu probable qu'ils étaient constructibles. Elle expose en ordre subsidiaire que le reclassement des terrains pourrait entraîner tout au plus la perte d'une chance n'entraînant pas de droit à indemnisation alors que les conditions de l'article 21 de la loi du 21 mai 1999 ne seraient pas remplies. Elle conteste le montant des indemnités réclamées par les parties D) et E).

#### Quant à l'appel des parties A) et C)

Concernant la date à prendre en considération pour l'appréciation de l'erreur invoquée par les demandeurs originaires, il importe de relever que les acheteurs et les vendeurs diffèrent d'un contrat à l'autre. Comme le nombre des vendeurs et des acquéreurs est plus élevé lors de l'acte notarié qu'à l'occasion du contrat de vente sous seing privé du 5 mars 2004, il faut en conclure que le second acte en date est plus précis et complet que le premier et reflète de façon correcte la situation en droit des vendeurs et des acheteurs. C'est dès lors à la date de l'acte notarié du 21 octobre 2004 qu'il faut se placer pour apprécier s'il y a eu en l'espèce dol ou erreur.

Les appelants contestent en outre que le caractère déterminant des acquéreurs était la constructibilité du terrain offert en vente.

Le moyen laisse d'être fondé. Il ressort du contrat sous seing privé du 5 mars 2004 que la parcelle vendue est qualifiée de terrain à bâtir. L'acte notarié reprend la même désignation. Si les acquéreurs ont effectivement précisé à la fin de l'acte qu'ils achetaient le terrain en vue de le revendre, cela ne change rien à l'importance qu'ils attachaient à la possibilité de pouvoir construire sur le terrain en question ; en cas de revente, dans le but de réaliser un bénéfice, ils entendaient céder un terrain à bâtir et non une simple zone de verdure non constructible, n'intéressant guère un amateur. Le caractère de constructibilité du terrain est souligné par le contenu de la lettre adressée le 15 septembre 2004 par le notaire F) à la commune de W), lettre rédigée à l'initiative des futurs acheteurs D) et E). Cette lettre ne laisse planer aucun doute sur l'importance que les futurs acquéreurs attachaient à la possibilité de pouvoir construire sur le terrain en question.

Les appelants exposent en ordre subsidiaire qu'au jour de la passation de l'acte notarié, le terrain vendu était toujours un terrain à bâtir. Ce n'est que plus tard que la commune a reclassé le terrain en question. Or une erreur née postérieurement à la date d'un contrat ne saurait être prise en considération pour pouvoir entraîner l'annulation de ce dernier.

Le moyen est fondé. Pour apprécier s'il y a eu erreur dans le chef d'une partie, il faut se placer à l'instant de la conclusion du contrat. Cette règle interdit de tenir compte des événements postérieurs au contrat, même s'ils ont une influence déterminante sur le consentement donné auparavant par une partie. Il ressort en l'espèce des pièces versées et notamment de la réponse mitigée ou volontairement ambiguë donnée au notaire par la commune de W) qu'au jour du 21 octobre 2004, le terrain vendu était toujours un terrain à bâtir, même si une procédure de reclassement du terrain en question était en préparation. C'est dès lors à tort que les juges ont annulé le contrat de vente sur base de l'erreur.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel des parties A) et C) est fondé et qu'il y a lieu à réformation.

#### Quant à l'appel des parties D) et E)

La Cour examine en premier lieu l'appel incident relevé par conclusions du 22 janvier 2008. Les appelants continuent de reprocher aux vendeurs d'avoir commis un dol, en gardant volontairement le silence sur la modification en cours du plan d'aménagement général. Ils exposent dans ce contexte que les vendeurs devaient avoir eu connaissance de la modification de ce plan. Cette simple assertion, non étayée par le moindre élément concret, ne saurait mettre en cause la validité du contrat de vente. Il ne ressort en effet d'aucun élément au dossier que les vendeurs étaient au courant d'une modification ultérieure du plan d'aménagement. En ce qui concerne plus particulièrement le bulletin communal « De Fuedem » il n'est pas établi que les vendeurs l'aient reçu ou lu ; d'autre part, les indications concernant le vote d'un nouveau plan d'aménagement sont tellement vagues que les vendeurs n'ont pu se douter que le terrain à céder serait reclassé. C'est dès lors à raison et par des motifs que la Cour adopte que la demande des parties D) et E) fut rejetée sur base du dol.

Les mêmes parties reprochent aux juges d'avoir omis de statuer sur leur moyen consistant à dire que le terrain acheté était affecté d'un vice caché. L'annulation du contrat de vente pour vice figure effectivement dans l'assignation du 13 juillet 2005. Les premiers juges n'y ont pas pris position pour la simple raison qu'ils ont fait droit à la demande sur base de l'erreur. Cette cause de nullité étant actuellement rejetée, la Cour examine le bien-fondé du moyen du vice caché.

Pour pouvoir mettre en jeu l'obligation de garantie du vendeur, il faut que le vice invoqué ait existé au moment de la vente. Cette condition n'est pas remplie en l'espèce alors qu'au jour du 21 octobre 2004, le terrain

vendu était toujours un terrain à bâtir. Il s'en suit que le moyen en question est à rejeter.

Comme l'action dirigée contre les vendeurs est à déclarer non fondée sur ses diverses bases, la demande accessoire en obtention de dommages-intérêts et en remboursement des frais de notaire et d'enregistrement doit suivre le même sort.

Il suit de ces développements que l'appel incident des parties D) et E) laisse d'être fondé.

Par acte d'appel principal daté du 2 octobre 2007, les mêmes parties entendent engager la responsabilité de la commune de W) sur base de l'article 1382 du code civil sinon de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1988.

La commune conteste toute faute dans son chef. La réponse donnée au notaire F) ne constitue pas un certificat de constructibilité, mais seulement l'information qu'au jour de la réponse, une construction pourrait être érigée sur les terrains en question à condition que le projet soumis à l'autorisation du bourgmestre réponde aux exigences du règlement des bâtisses. Elle s'étonne en outre que les acquéreurs n'aient pas réagi suite à la distribution dans tous les foyers de la commune du bulletin d'information en août 2004. La commune conteste en outre que le terrain acheté ait pu recevoir une construction, sa configuration particulière s'y opposant. Elle donne encore à considérer que les conditions de la loi du 21 mai 1999 ne seraient pas remplies et conteste tout dommage dans le chef des appelants.

Depuis l'arrêt rendu par la Cour d'appel le 22 novembre 1995 (cité par les appelants) il ne fait pas de doute que les pouvoirs publics peuvent engager leur responsabilité pour faute en matière civile, même si la décision prise, critiquée par un administré, est conforme à la loi. Les pouvoirs publics ont le devoir de ne pas tromper la légitime confiance des administrés et ils engagent leur responsabilité en cas de manquement à la conduite à laquelle on peut raisonnablement s'attendre de leur part. Qui dit « ne pas tromper la confiance » dit informer correctement et loyalement les administrés.

Il est en l'espèce acquis en cause que par courrier du 15 septembre 2004, le notaire F) demande à la commune de W) si le terrain tel et tel appartenant aux consorts A) est à considérer comme place à bâtir et sous quelles conditions (autorisations et approbations). La question y posée est claire et ne laisse place à aucune interprétation ; comme elle émane d'un notaire, le bourgmestre doit savoir que l'officier ministériel est en charge

d'une vente immobilière et que la transaction doit porter sur une place à bâtir et non sur un simple vignoble, non constructible.

Le bourgmestre informe douze jours plus tard le prédit notaire que le lot 1 du plan de mesurage se situe à l'intérieur du périmètre d'agglomération en zone d'habitation pure. Il ressort du règlement sur les bâtisses de la commune de W) en vigueur au moment de la vente que les zones d'habitation pures sont réservées aux maisons unifamiliales. Se basant sur cette information officielle, les appelants pouvaient avoir une assurance légitime et ferme d'acheter un terrain à bâtir et soit pouvoir le revendre comme tel soit l'utiliser eux-mêmes aux fins d'y ériger une construction.

Le bourgmestre s'est abstenu d'informer le notaire, qui ne connaît pas le bulletin communal « De Fuedem » de ce qu'un projet d'un tout nouveau plan d'aménagement général était déposé. Il est exposé dans ce bulletin qu'en raison de la croissance démographique dans la commune, le nouveau plan d'aménagement prévoit une augmentation sensible des terrains devant recevoir des maisons unifamiliales. Il n'y est donc pas question d'une réduction de la surface globale constructible, mais au contraire d'une augmentation de celle-ci.

La Cour ignore, faute d'informations objectives fournies dans ce contexte, comment et sous quelles conditions le nouveau projet d'aménagement général, en préparation avancée au jour de la vente litigieuse et adopté provisoirement par la commune le 19 novembre 2004, allait affecter les terrains cédés par les parties A). Les pièces versées en cause ne fournissent pas de réponse à cette question. C'est pourquoi il importe d'enjoindre à la commune de W) de verser de nouvelles pièces plus amplement décrites au dispositif du présent arrêt.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

joint les affaires introduites sous les numéros du rôle 32818 et 33049,

reçoit les divers appels en la forme,

dit fondé l'appel du 20 juillet 2007 des parties A) et C),



réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation de la vente du 21 octobre 2004 pour cause d'erreur,

confirme pour le surplus le jugement du 26 juin 2007,

dit non fondé l'appel incident relevé par conclusions du 22 janvier 2008 par les parties D) et E),

quant à l'appel principal des parties D) et E),

avant tout autre progrès en cause, dit que la Commune de W) versera des pièces retraçant l'historique du changement de l'ancien plan d'aménagement et indiquera sur le plan approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2004 par la commission d'aménagement l'emplacement des zones de verdure à créer et la situation des terrains acquis par les consorts D) et E),

réserve les frais et dépens et les demandes basées sur l'article 240 du NCPC,

fixe l'affaire pour la continuation de la procédure à l'audience du 23 septembre 2009.