

Arrêt civil

Audience publique du 20 octobre deux mille dix

Numéro 36042 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

G),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 7 avril 2010,

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

e t :

L),

intimé aux fins du susdit exploit GALLE du 7 avril 2010,

défaillant.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 11 août 2006, L) a vendu à G) un jardin sis à Clausen, rue de la Tour Jacob, d'une contenance de 7,38 ares. Ce jardin surplombe d'une dizaine de mètres l'immeuble situé en contrebas, appartenant à la société X) Immobilier. Cette dernière se plaint depuis des années de ce que des pierres se détachent de la paroi rocheuse formant la limite entre les propriétés respectives et causent des dégâts à la toiture de son immeuble.

Par exploit d'huissier du 13 février 2009, G) assigne son vendeur devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour obtenir l'annulation de la vente pour cause de dol sinon d'erreur. Par jugement du 9 février 2010, le tribunal dit la demande non fondée sur ses deux bases.

Par exploit d'huissier du 7 avril 2010, G) relève appel du jugement en question. Elle déclare avoir ignoré que des pierres se détachaient de la paroi rocheuse, sinon elle n'aurait pas acheté le jardin. Pour ce qui est du dol invoqué, elle se base sur plusieurs courriers de la société X) Immobilier et sur une attestation testimoniale pour dire que le vendeur connaissait les vices affectant la chose vendue. Le vendeur, qui connaissait les problèmes d'instabilité de la paroi rocheuse, les a soigneusement cachés à elle pour l'amener à acheter.

Pour ce qui est de l'erreur, l'appelante expose que les frais de nettoyage et de stabilisation de la roche litigieuse dépassent de loin le prix d'acquisition du jardin. Si elle avait connu les conséquences du vice affectant ce terrain, elle ne l'aurait pas acquis. Elle insiste en outre sur son offre de preuve, rejetée en première instance, et conclut à la réformation du jugement attaqué.

La demande de l'appelante est basée en premier lieu sur les dispositions concernant le dol. 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.

Les conditions susénoncées sont remplies en l'espèce. Il est acquis en cause que le jardin vendu par l'intimé est entaché d'un vice en ce sens que la paroi rocheuse sur laquelle repose le jardin est instable. Des pierres s'en détachent à intervalles réguliers et causent des dégâts à l'immeuble situé en contrebas. Il ressort d'un avis donné par le bureau d'ingénieurs S) que le coût de l'assainissement et de stabilisation de la paroi rocheuse dépasse largement la valeur du jardin acheté. La réticence de ce vice porte donc sur un élément important du bien cédé.

Il ressort d'autre part de l'attestation du témoin Z) que l'intimé fut rendu attentif au cours des années 2002 et 2003 sur l'existence de chutes de pierre provenant de la paroi rocheuse. Comme l'intimé était associé pendant plusieurs années de la société « NM », qui exploitait l'immeuble situé en contrebas du jardin, il connaissait parfaitement les lieux avant de faire en décembre 2004 l'acquisition du jardin.

Il est dès lors acquis en cause qu'il était au courant des chutes de pierres, fait qu'il a caché à l'appelante. Cette réticence concernant un vice important de la chose vendue, faite de façon dolosive, constitue le dol prévu à l'article 1116 du code civil et a pour effet d'entraîner la nullité du contrat.

L'appel est donc à déclarer fondé.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de 1.000.- euros pour chacune des deux instances. Cette demande est fondée, la condition d'iniquité prévue par la loi étant remplie.

L'acte d'appel n'a pas été remis à l'intimé à personne.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de l'intimé et contradictoirement à l'égard de l'appelante, le président du siège entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

réformant,

prononce l'annulation du contrat de vente du 11 août 2006, portant sur un jardin sis à Luxembourg, rue de la Tour Jacob, no cadastral 241/952, d'une contenance de 7,38 ares,

condamne l'intimé à rembourser à l'appelante la somme de 28.284,81 euros,

le condamne encore au paiement à l'appelante d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour chacune des deux instances,

le condamne aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.