

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2023TADCH01/00199**

Numéros du rôle TAD-2022-00720

Audience publique du mardi, 19 décembre 2023

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Premier juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

**E N T R E**

**PERSONNE1.**), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 23 mai 2022 ;

comparant par **Maître Alain BINGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

**E T**

**PERSONNE2.**), institutrice, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES ;

comparant par **Maître Pascale HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf.

---

## LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de la mise en état simplifiée du 8 juin 2022.

Vu l'ordonnance de clôture du 30 janvier 2023.

Par exploit d'huissier de justice du **23 mai 2022**, PERSONNE1.), ci-après PERSONNE1.), a fait donner assignation à PERSONNE2.), ci-après PERSONNE2.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de la voir condamner à payer à la requérante le montant de **50.000 euros**, à majorer des intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a également demandé à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de **2.500 euros** sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

De plus, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

### Faits

Une évaluation mobilière de la propriété, objet du litige, a été faite par l'expert Melchior sur demande de PERSONNE2.) en date du **16 août 2019** pour le prix de 680.000 euros.

Suivant acte notarié de vente du **27 mai 2021**, devant Maître Mireille HAMES, notaire, passé entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) cette dernière a acquis une maison d'habitation, avec place et toutes appartenances et dépendances, sise à ADRESSE3.), section FB de ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE4.), ancienne commune de ADRESSE3.), section FB de ADRESSE3.), numéro NUMERO1.)/1815, lieudit « ADRESSE5.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 6 ares 46 centiares.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de vente de 700.000 euros.

Cet acte notarié de vente du **27 mai 2021** contient la clause suivante à la page 3 sous la rubrique *clauses et conditions* qui prévoit sous le point 1 : « *que l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement , avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes continues ou discontinues y attachées , sans aucune garantie ni répétition de la partie venderesse , ni pour vices de construction,, ni les nuisances éventuellement causées par la circulation aériennes ou ferroviaires, ni pour la désignation ou la contenance indiquée, dont le plus ou le moins tournera au profit ou la perte de la partie acquéreuse, la différence en plus ou en moins excédât -elle un vingtième. »*

Et sous le point 2 : « *à la demande du notaire instrumentant, en présence de toutes les parties, la partie venderesse déclare expressément n'avoir personnellement créé aucune servitude et n'avoir connaissance d'aucune servitude pouvant exister à charge de l'immeuble vendu, sauf celle énoncée, le cas échéant, aux présentes. »*

Il résulte de l'acte notarié que l'habitation vendue par PERSONNE2.) a été acquise par elle en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Joseph ELVINGER en date du **5 avril 2001**.

Par courrier officielle de son mandataire du **11 octobre 2021** une sommation de déguerpissement pour le **15 novembre 2021** a été faite à PERSONNE2.) ainsi que « *ma mandante m'a exposé par ailleurs qu'elle a introduit auprès de l'SOCIETE1.) une demande d'autorisation de bâtir afin d'effectuer certaines transformations à la propriété achetée.*

*Elle souhaite entre autres mettre en place des gabions à l'arrière.*

*Lorsqu'elle s'est enquis le 23 septembre 2021 sur le stade de l'instruction de cette demande, il lui fut répondu par le service technique que ces gabions ne sauraient pas être autorisés parce qu'ils entraveraient la canalisation publique enfouie dans le sol à la limite de propriété.*

*Il s'avère que vous étiez indéniablement au courant de l'existence de cet état, mais que vous avez caché sciemment son existence.*

*Si ma mandante avait eu connaissance de ce point déterminant, elle n'aurait pas payé le prix arrêté.*

*Elle aurait payé tout au plus un prix de 650.000,00 €*

*Du fait de la canalisation ma cliente est handicapée dans ses projets de transformation. »*

Il résulte du courriel du **19 octobre 2021** du service technique que la demande d'autorisation de bâtir introduite auprès de la commune de ADRESSE4.) pour effectuer des transformations «... *Mir sin do esou verbliwwe dass am Beräich vun de 4 Meter Kanalservitude den Terrain als Talus géif stabiliséiert ginn ouni dass misste Gabionen gesat ginn....*

*...Virgëschter huet d'Madamm Rangan mir déi nei Pläng geschéckt an mir sinn dann op der Pist fir de Permis ».*

L'agent technique de la commune PERSONNE3.) affirme dans une attestation de témoin du **21 octobre 2021**, attestation non manuscrite qui n'a pas été critiquée pour ce motif par la partie adverse, que PERSONNE2.), l'architecte PERSONNE4.) dont le nom figure sur le plan introduit par PERSONNE1.) et un sieur PERSONNE5.) avaient connaissance de la servitude du collecteur comme suit :

*« En ce qui concerne la servitude d'un collecteur de canalisation mixte communal sur le terrain cadastral no.NUMERO1.), il échet de souligner que le tronçon de cette canalisation était déjà bien marquée dans la partie écrite du PAP No.11766, approuvé en date du 30.11.1998. En année 2001, Madame PERSONNE2.) a reçu une autorisation de bâtir sur un des lots dudit PAP, permis enregistré sous le numéro 2/2001, et contenant notamment un plan d'implantation avec indication du collecteur précité.*

*Le demande de bâtir introduite pour des transformations constructives au terrain précitée par Monsieur PERSONNE5.) et son architecte PERSONNE4.), reprend le collecteur de canalisation et sa bande de servitude, ceci après une version initiale sans collecteur.*

*En guise de conclusion, je confirme sans amiguïté que Madame PERSONNE2.), Monsieur PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE4.), ont eu **tout** les trois bien connaissance de la servitude du collecteur en question. »*

Par courrier officielle de son mandataire du **31 mars 2022** PERSONNE2.) réfute l'argumentation de PERSONNE1.) et refuse de payer une quelconque indemnité à PERSONNE1.).

### **Prétentions et Moyens des parties**

Par exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL du 23 mai 2022 PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch pour, **principalement**, obtenir sur base de l'article 1116 du Code civil du **dol** à titre de dédommagement le montant de **50.000** euros augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde en raison de la réticence dolosive de l'information de l'existence d'une servitude d'un collecteur de canalisation mixte, cachée sciemment à PERSONNE1.) respectivement de son affirmation mensongère et fautive de son inexistence elle aurait subi un préjudice à hauteur du montant réclamé, et **subsidièrement, à l'action estimatoire**, sur base des articles 1641, 1644 du Code civil, aux fins de la voir condamner à la restitution partielle du prix de vente pour le montant de **50.000** euros augmenté des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande, la partie demanderesse expose encore avoir acheté suivant acte notarié de vente du **27 mai 2021**, de PERSONNE2.) une habitation litigieuse, vente consentie et acceptée moyennant le prix de vente de 700.000 euros.

Elle aurait été informée par le service technique de la commune que les gabions ne sauraient être autorisés parce qu'ils entraveraient la canalisation publique enfouie dans le sol à la limite de la propriété. Cet état de chose aurait été porté à la connaissance de PERSONNE2.) par courrier de son mandataire du 11 octobre 2021 en faisant valoir que si elle avait eu connaissance de cet état des faits elle aurait contracté pour un prix inférieur au prix payé à savoir 650.000 euros.

Elle invoque, à titre principal, le dol sinon la réticence dolosive et demande **à titre subsidiaire de faire droit à l'action** et partant lui restituer une partie du prix de vente le montant de **50.000** euros à titre de dommages intérêts.

Elle demande en outre la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer **2.500** euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance.

L'agent technique de la commune aurait attesté le 21 octobre 2021 que tant PERSONNE2.) que l'architecte PERSONNE4.) et un sieur PERSONNE5.) avaient connaissance de la servitude du collecteur.

Elle verse à l'appui de sa demande une attestation testimoniale du 21 octobre 2021.

Elle fait encore état d'un courrier recommandé de son mandataire avec accusé de réception d'octobre 2021 envoyé à PERSONNE2.), aux termes duquel PERSONNE1.) a dénoncé le vice que PERSONNE2.) lui aurait caché sciemment.

L'expert Melchior aurait expertisé la maison à 680.000 euros. Elle demande, à titre subsidiaire, la **nomination d'un expert** pour évaluer la maison.

**PERSONNE2.)** demande de débouter la partie adverse de sa demande.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) aurait eu connaissance du couvercle et de l'égout qui passeraient sur le terrain litigieux, tel que cela résulterait de la photo versée. Elle demande de déclarer la demande basée sur le dol non fondée partant de la rejeter, les conditions du dol matériel et de l'intention dolosive ne seraient pas données. La sanction d'une action basée sur le dol serait l'annulation du contrat, demande qui n'aurait pas été faite.

A **titre subsidiaire**, elle soulève en premier lieu l'irrecevabilité de l'action basé sur les articles 1641 et 1644, à savoir les vices cachés, dont les conditions ne seraient pas remplies non plus. La canalisation critiquée aurait été visible à l'œil nu et ne rendrait pas l'usage de la maison et du jardin impropre à l'usage destiné, ce que PERSONNE1.) n'aurait pas fait valoir.

Elle conteste le quantum de la demande, le prix n'aurait pas été surfait tout comme le préjudice pour le montant réclamé ne serait pas établi, tel que cela résulterait de l'expertise Melchior.

Elle demande partant de débouter de tous ses moyens ainsi que de sa demande sur le fondement de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande enfin que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer **2.500** euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance.

### **Appréciation**

## **Recevabilité**

L'assignation du 23 mai 2022 a été introduite selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elle est recevable en la pure forme.

## **Bien-fondé**

Le contrat liant les parties est un contrat de vente dont l'objet de la vente est une propriété avec un terrain et une habitation. Ce contrat contient une clause de non garantie qui n'a pas été invoqué ni discuté juridiquement par les parties.

Le manquement invoqué à la base de sa demande par PERSONNE1.) est le suivant : l'ignorance par elle de la canalisation publique enfouie dans le sol à la limite de la propriété et de la servitude y attachée ainsi que la problématique en rapport avec l'installation de gabions pour ce motif. Elle n'invoque pas que l'habitation serait inutilisable pour ce motif respectivement que la transformation de son projet n'aurait pas été pas possible.

L'expertise unilatérale par l'expert MELCHIOR ainsi que des courriers du service technique de la commune de ADRESSE4.) versés ont été régulièrement communiqués et donc soumis au débat contradictoire. L'évaluation du 19 août 2019 a été faite donc pratiquement 2 ans avant l'acte notarié uniquement l'évaluation du prix de l'immeuble a été critiqué. Quant aux qualifications de l'expert consulté, le tribunal relève qu'il s'agit d'un expert agréé qui explicite en détail le mode d'évaluation par rapport au prix du marché et la situation de l'immeuble et son état de vétusté avant la vente à PERSONNE1.).

Sans qu'il n'y ait donc lieu de procéder à une nouvelle mesure d'instruction proposée par PERSONNE1.) à titre subsidiaire, le tribunal estime qu'il n'a pas été rapporté qu'une telle mesure au vu de ce qui sera décidé ci-après soit pertinente.

### Quant à la clause de non garantie

L'article 1156 du Code civil dispose qu'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Suivant l'article 1157 du même Code, lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun.

Interpréter une convention, c'est dès lors avant tout, rechercher la volonté des parties. Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (Jurisclasseur Civil code, art. 1156 à 1164, fasc. 10, n°38).

Il appartient alors aux juges du fond de rechercher l'intention des parties contractantes dans les termes employés par elles comme dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Civ. 3ième, 5 fév. 1971, D, 1971, 281).

Ainsi, lorsqu'une clause a été valablement acceptée par deux parties et qu'elle est claire et précise, elle doit être appliquée telle quelle, à moins qu'elle ne soit illicite. Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage n'autorisent le juge à modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, A. Weill et F. Terré, no 363 et suivants).

Les règles d'interprétation posées par les articles 1156 à 1164 du Code civil n'ont cependant pas de caractère impératif ; ce sont de simples recommandations.

En l'espèce, la clause prévue dans l'acte notarié contenue à la page 3 sous la rubrique clauses et conditions prévoit sous le point 1 que l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes continues ou discontinues y attachées, sans aucune garantie ni répétitions de la partie venderesse, ni pour vices de construction, ni les nuisances éventuellement causées par la circulation aériennes ou ferroviaires, ni pour la désignation ou la contenance indiquée, dont le plus ou le moins tournera au profit ou la perte de la partie acquéreuse, la différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième.

Il n'est pas établi en l'espèce que PERSONNE2.), même si elle avait connaissance du collecteur, ait sciemment caché à PERSONNE1.) l'existence de la servitude, préexistante à la vente et qu'elle l'aurait créée, tant en ce qui concerne le tronçon de cette canalisation marquée dans la partie écrite du PAP No.11766, approuvé en date du 30.11.1998 et en 2001, l'autorisation de bâtir sur un des lots dudit PAP, permis enregistré sous le numéro 2/2, documents officiels de la commune.

Le fait invoqué par PERSONNE1.) est exclu par cette clause de la garantie du vendeur que partant PERSONNE2.) n'est pas tenue de garantir, PERSONNE1.) ayant acquis le terrain avec l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve y compris *avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes continues ou discontinues y attachées, sans aucune garantie ni répétition de la partie venderesse.*

Les risques éventuels relevés par le service technique de la commune de ADRESSE4.) découlant des pièces versées concernant une mauvaise évacuation des eaux en cas de pluie très forte « *Starckreen* » autres que *les nuisances éventuellement causées par la circulation aériennes ou ferroviaires* n'entrent pas dans les prévisions de cette clause.

PERSONNE1.) n'a pas versé les différentes demandes d'autorisation respectivement les réponses officielles de la commune de ADRESSE4.) à ces demandes, ni a établi que le projet incluant les gabions était son vœux ou une alternative proposée par la commune ou son entrepreneur et l'architecte ni qu'elle ait fait part à PERSONNE2.) de ses projets de rénovation et que cette dernière pouvait et devait savoir, en tant que non professionnelle, que la servitude de canalisation serait un empêchement à ces projets, qui sont toujours soumis aux contraintes prévues par le PAG et au risque et péril du PAP à autoriser par décision du bourgmestre dans l'autorisation de construire.

Les critiques de PERSONNE1.) ne concernent pas des vices dus à la construction/rénovations proprement dite ou à l'usage de l'habitation, mais concernent le non aboutissement de certains projets non autrement détaillés prévus par elle comme l'extension vers l'arrière avec carport et les gabions.

Ces critiques ne constituent partant pas un défaut de qualité de la chose vendue.

Il découle des pièces versées que son l'architecte avait oublié dans un premier temps de faire état dans son projet de la canalisation se trouvant à l'arrière de la propriété, il y a été remédié par la suite et l'autorisation avec les changements et adaptation des plans n'empêchaient pas que les projets soient autorisés.

Il résulte encore de l'attestation versée (courriel du 19 octobre 2021) que PERSONNE2.), l'architecte de PERSONNE1.) et son entrepreneur connaissaient l'existence de cette canalisation et que la commune avait même offert de contribuer à la stabilisation en vue de l'évacuation des eaux sans frais pour PERSONNE1.) ce que cette dernière refusait. Ses projets de rénovation avec le respect de la bande à observer autour de la canalisation n'étaient plus compromis et l'autorisation avec l'aménagement des plans était en bonne voie d'aboutissement.

Si elle n'a vu les plans qu'après l'acquisition, comme elle l'affirme, elle aurait pu consulter elle-même ou par l'intermédiaire de son architecte si ses projets étaient réalisables par rapport au PAG.

PERSONNE1.) n'a pas non plus établi que ces changements de plans auraient engendré des surcoûts ou frais supplémentaires de l'ordre des 50.000 euros réclamés à titre de dommages-intérêts respectivement qu'elle aurait subi un préjudice de cet ordre. Il découle encore du courriel versé que finalement les gabions n'étaient plus nécessaires et PERSONNE1.) n'a partant pas non plus prouvé que ces gabions étaient essentiels à ses projets.

PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) d'avoir gardé le silence quant à l'existence de la servitude de canalisation, cependant le couvercle de la canalisation dans le jardin était visible à l'œil nu lorsqu'elle a visité la propriété. PERSONNE1.) n'a partant pas non plus prouvé que les travaux envisagés par elle n'ont pas pu se résoudre et qu'il aurait fallu réaliser des gros œuvres d'entreprise supplémentaires de l'ordre de 50.000 euros en raison de l'existence de cette servitude.

Il importe dès lors peu que la venderesse ne l'ait pas informée, ce qui laisse d'être établi à l'exception de tout doute, alors qu'au moins elle a pu se rendre compte de visu de la présence de la canalisation dans son jardin et que pour le surplus son architecte et l'entrepreneur en avaient connaissance et ont réagi par l'adaptation des plans. Elle n'a pas non plus établi que le manque d'information reproché à la venderesse aurait été déterminant dans sa volonté d'acquérir une propriété évaluée à 680.000 euros en 2019. Il peut être présumé que deux ans après avec l'évolution des prix du marché la propriété valait plus.

PERSONNE1.) n'a pas non plus prouvé que l'existence ou non de cette servitude respectivement l'information à cet égard aient été un élément déterminant dans le projet d'acquisition de la propriété.

PERSONNE1.) n'a pas fait valoir qu'elle aurait eu des difficultés réelles à se procurer des documents auprès des services communaux relatifs aux travaux de la transformation initiale de l'immeuble et que la connaissance de l'existence de cette servitude aurait compromis ses projets pour l'acquisition et la transformation.

En effet, PERSONNE1.) n'a pas invoqué le fait que l'habitation serait inutilisable mais uniquement le fait que l'existence de la servitude de canalisation lui aurait été inconnu au moment de la vente et que PERSONNE2.) aurait passé sous le silence cette réalité.

### **Quant à la demande principale de PERSONNE1.) basée sur l'article 1116 et ss. du Code civil ;**

#### **a. Le remboursement d'une partie du prix de vente du contrat à titre de dommage-intérêts pour cause de dol**

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) lui ait fait une fausse déclaration quant à l'existence d'une servitude d'un collecteur de canalisation mixte, caché sciemment, information découverte, selon ses allégations, seulement après le rejet de l'autorisation de construire des gabions, de sorte que PERSONNE2.) aurait fait preuve de manœuvres sinon de réticence dolosive(s).

En tant que délit civil, le dol, s'il est établi, ouvre à la victime une action en réparation du préjudice subi. Il s'agit d'une action en responsabilité délictuelle, la faute retenue étant par hypothèse antérieure à la conclusion du contrat (Jurisclasseur civil, article 1116, n°44).

Dès lors, en l'espèce, la demande de PERSONNE1.), qui se base principalement sur le dol, relève de la responsabilité délictuelle.

Comme exposé précédemment, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a été trompée par la venderesse qui aurait déployé des manœuvres dolosives actives afin de lui cacher l'existence de la servitude imposée par la commune à l'arrière du jardin.

La venderesse conteste tout dol et toute mauvaise foi dans son chef et fait plaider qu'aucune preuve à ce titre ne serait rapportée, le dol ne se présument pas.

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. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. A ce titre, il n'est pas contesté que le dol peut résulter d'un simple mensonge, même en l'absence de manœuvres destinées à lui donner crédit. Il importe en outre peu que le mensonge soit oral ou écrit, ni qu'il figure dans l'acte. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime.

La partie qui prétend être victime d'un dol doit non seulement prouver l'existence de manœuvres du cocontractant, mais également que ces manœuvres l'ont induite en erreur, c'est-à-dire que l'erreur a déterminé son consentement. Il est de principe que le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de ce dernier, l'aurait empêché de contracter (Cour de cassation française, 3ème chambre civile, 15 janvier 1971 ; Jurisclasseur civil, art. 1116, n°21).

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (Terré-Simler-Lequette, Droit Civil, *Les obligations*, Précis Dalloz, 5e édition, p.183, no 230).

Il faut néanmoins remarquer qu'en doctrine, l'exigence d'une erreur **déterminante** est parfois traduite par une distinction opposant le **dol** principal au **dol** incident. Cette dernière expression désigne, dans la doctrine classique, les **manœuvres** en l'absence desquelles la victime aurait consenti néanmoins, mais à d'autres conditions. La même doctrine considère que ces **manœuvres** ne peuvent être sanctionnées que par l'allocation de dommages-intérêts (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 34).

Suivant la jurisprudence la plus récente, elle semble aujourd'hui fixée en ce sens que le dol incident peut, tout comme le dol principal, fonder l'annulation du contrat (Cass.com., 30 mars 2016, n°14-11.684 ; Jurisclasseur civil, art. 1116, n°34).

Le dol doit être répréhensible, ce qui n'est pas le cas d'affirmations seulement inexactes du vendeur (Cass. com. 28 juin 2005 : Bull civ.2005, IV, n° 140 : RTD civ. 2005, p.591-592). Les juges ne retiennent que les mensonges ou les dissimulations du vendeur visant à masquer l'état réel de l'immeuble vendu, à l'effet de tromper l'acquéreur (Cass. 3ème chambre civile, 28 mai 2002 : Jurisdata n° 2002-014716). Toutefois, de simples réticences ou le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de donner son accord, sont également admis par la jurisprudence comme pouvant caractériser l'élément matériel constitutif du dol. Ainsi la réticence dolosive est admise actuellement, en l'absence de manœuvres ou de mensonges, toutes les fois où l'une des parties manque, par son silence volontaire, à la bonne foi sur laquelle son cocontractant était en droit de compter (Jurisclasseur notarial, V° Vente d'immeuble, Fasc. 200 : Vente d'immeuble, vices du consentement dans la vente, C. Dol, 1° Conditions d'existence).

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et suivants). Le dol même

par réticence, doit, en tant que faute intentionnelle, être sanctionné alors même que le cocontractant aurait, en négligeant de s'informer, commis une faute d'imprudence.

La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Le dol n'est une cause de nullité du contrat que si les mensonges employés par un contractant étaient tels que son cocontractant ne pouvait pas vérifier facilement les allégations mensongères, lesquelles ont ainsi provoqué chez lui une erreur invincible et partant excusable (*Cour d'appel, 16.6.1970, Pas. 21, p. 362*).

PERSONNE1.) entend obtenir indemnisation de son préjudice subi du fait du dol commis par PERSONNE2.). Elle invoque à ce titre l'article 1116 du Code Civil.

Il convient à ce titre de rappeler qu'en matière de dol, la jurisprudence se montre libérale et confère à la victime d'un dol l'option entre le droit de demander l'annulation du contrat, celui de se borner à solliciter des dommages et intérêts ou encore celui de prétendre à des dommages et intérêts en plus de l'annulation du contrat (G. Ravarani, *La responsabilité des personnes privées et publiques*, Pasicrisie 2014, 3<sup>ème</sup> éd., n°485).

A ce niveau il convient de noter que si les deux actions, à savoir l'action en annulation et l'action en indemnisation, n'ont pas le même objet, il reste cependant qu'elles sont fondées sur la même cause, celle-ci résidant dans les faits constitutifs de dol. Par suite, une condamnation à des dommages et intérêts peut être juridiquement fondée soit sur l'article 1382 du Code Civil, soit sur l'article 1116 de celui-ci (Jurisclasseur civil, art 1116, n°45).

PERSONNE1.) est donc recevable à solliciter des dommages et intérêts sur base de l'article 1116 du Code Civil.

Elle fait plaider qu'en raison du dol commis, elle subirait un grave préjudice évalué à 50.000 €

Lorsque la victime du dol opte pour l'action en dommages et intérêts sans solliciter l'annulation du contrat, le seul préjudice dont elle puisse alors obtenir réparation est celui qui résulte de la perte d'une chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses. Pratiquement, la victime se verra restituer l'excès de prix qu'elle a dû payer. Les dommages et intérêts correspondront finalement à une réduction de prix (G. Ravarani, *La responsabilité des personnes privées et publiques*, Pasicrisie 2014, 3<sup>ème</sup> éd., n°485).

En l'espèce, le Tribunal considère qu'étant donné que PERSONNE1.) n'entend pas obtenir l'annulation du contrat, elle a accepté la situation et donc le fait que la parcelle de son jardin soit soumise à une servitude de canalisation. Dès lors, tous les préjudices invoqués et tirés de l'existence de la servitude de canalisation ne sauraient être pris en considération.

Quant aux explications fournies, le Tribunal comprend qu'il s'agit d'une demande en diminution du prix d'acquisition payé.

La vente était relative à une maison avec un terrain d'une contenance de *6 ares 46 centiares* et il n'est pas établi en cause que le prix payé prenait en compte la parcelle litigieuse avec la servitude de canalisation. En ne présentant pas le compromis le tribunal en déduit que le prix de vente a été fixé en considération d'un terrain d'une contenance de *6 ares 46 centiares*. Une réduction de prix ne saurait partant pas être appliquée en l'espèce, PERSONNE1.) n'étant en effet, ni en fait, ni en droit, privée d'une partie de sa propriété.

Au vu des considérations qui précèdent, le Tribunal arrive à la conclusion qu'en l'espèce, aucun préjudice matériel n'est établi par elle.

PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) pourrait pleinement jouir de cette parcelle de terrain. Le préjudice serait partant inexistant, sinon minime et non prouvé.

Dans le cadre du dol, il appartient à la demanderesse de prouver que la servitude existait au moment de la vente et que la venderesse était au courant de celui-ci, sans en informer l'acquéreur, ceci dans le but de le tromper afin de l'amener à conclure. PERSONNE1.) doit également établir que la tromperie en question a eu une influence sur son consentement.

Le manquement à une obligation contractuelle d'information ne pouvant suffire à caractériser le dol par réticence, il revient au Tribunal de rechercher si ce manquement a été commis dans un but intentionnel de tromper, faute de quoi le dol ne saurait être caractérisé. Tel qu'évoqué précédemment, ce manquement doit également avoir provoqué une erreur déterminante du consentement, dont il n'est pas nécessaire qu'elle porte sur la substance de la chose.

Toutes ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce, la preuve n'ayant pas été rapportée par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne fait pas valoir ni établit que des manœuvres dolosives résulteraient des mentions reprises dans l'offre de vente et dans le compromis de vente, documents qu'elle ne verse pas, des photographies de la parcelle litigieuse mettant en avant bien au contraire que la canalisation était intégrée au reste de la propriété et pouvait être décelée lors d'une visite de la propriété.

Par ailleurs, elle ne verse pas le compromis respectivement l'annonce permettant de vérifier quels éléments ont déterminé sa décision et le prix de vente payé par elle en fonction des éléments à sa disposition et des indications de l'extrait cadastral.

A la lecture des courriers et messages échangés entre les parties, le tribunal constate qu'il n'y a pas de preuve concrète quant à l'obligation pour une déclaration concrète du vendeur quant à l'existence ou non d'une servitude d'un collecteur de canalisation mixte et que PERSONNE2.) était au courant de l'existence de la servitude.

Le tribunal relève en outre qu'il n'est pas établi si et quelle pièce PERSONNE2.) a remis à PERSONNE1.) avant la signature de l'acte et du contrat. Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a effectué 3 visites des lieux avant la signature du compromis et que le couvercle d'égout était bien visible à l'arrière du jardin. Par ailleurs, le contenu exact des discussions entre parties n'est pas établi et notamment si elle avait fait part à la venderesse de ses projets de rénovation et si cette dernière devait savoir en tant que non professionnelle qu'ils ne seraient pas réalisables respectivement devraient être modifiés en raison de cette servitude.

PERSONNE1.) n'a partant pas établi que PERSONNE2.) n'ait pas affiché de manière transparente l'état du terrain où le couvercle était apparent pour autant qu'elle aurait été au courant de l'existence d'une servitude ce qui de l'avis du tribunal n'est pas établi avant et au moment de la vente. Il appartenait à PERSONNE1.) qui était entourée de deux professionnels à savoir d'un architecte et d'un entrepreneur de s'enquérir auprès du service technique sur les conséquences de la présence de cette canalisation sur sa propriété par rapport à ses projets.

L'affirmation de PERSONNE1.) que PERSONNE2.) lui aurait caché sciemment l'existence de cette servitude est par ailleurs, d'une part, pas établie et d'autre part, ne porte pas à conséquence alors que l'habitation, dont conformité à l'usage projeté n'est pas mise en cause sauf pour les gabions où PERSONNE1.) n'a pas non plus établi que cette clôture aurait été irréalisable en définitive et que ce projet ait été déterminant dans son projet d'acquisition de la propriété. Les rénovations concernaient d'autres projets que les gabions tel que relaté ci-avant. En effet elle ne verse aucune demande d'autorisation ni refus de l'administration communale quant à ses projets de rénovation dont l'inexécution définitive en raison de l'existence d'une servitude d'un collecteur de canalisation mixte reste à l'état de pure allégation tout au plus a-t-elle établi que son architecte PERSONNE4.) avait oublié de le renseigner dans un premier plan.

Le tribunal observe à ce sujet que les travaux projetés et apparemment refusés n'affectent pas la conformité et l'usage de l'habitation mais uniquement les pourtours de la propriété avec éventuellement l'installation des gabions.

Elle n'a pas non plus établi ni allégué que PERSONNE2.) lui avait au moment de la vente pu faire croire qu'elle pourrait procéder à ces travaux, que ces travaux avaient été l'élément déterminant pour elle pour conclure et de payer le prix convenu.

Des manœuvres dolosives ne sont donc pas apparentes ni établies.

En l'espèce, il ressort des termes mêmes de l'assignation ainsi que des photos versées que PERSONNE1.) a effectué 3 visites des lieux où le couvercle était bien visible, de sorte qu'elle ne peut pas valablement soutenir ne pas s'être rendu compte du véritable état de la propriété, de l'habitation et de son terrain avant la vente et que la présence de ces éléments dans son jardin seraient non conformes et dangereux respectivement que le domicile acquis ne serait pas habitable sinon serait impacté par la présence de l'égout et du couvercle.

PERSONNE1.) était en mesure alors qu'elle était assistée d'un architecte de s'informer par elle-même, de sorte qu'il ne saurait donc non plus être question de réticence dolosive dans le chef de PERSONNE2.).

Le contrat n'est donc pas vicié pour cause de dol, la demande doit être rejetée pour ce motif.

Il est superfétatoire d'analyser les autres moyens de part et d'autre à cet égard.

#### **Quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) basée sur l'article 1641 et ss. du Code civil ;**

Aux termes de l'article 1641 du Code civil « *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* ».

Pour tomber sous la garantie des défauts de la chose vendue, le vice doit être caché. En effet, en application de 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.

Est caché le vice que l'acquéreur ne pouvait pas raisonnablement constater, à moins de s'entourer de l'avis d'un homme de l'art, cette dernière condition n'étant pas prévue par la loi, dès lors que l'article 1642 du Code civil exclut de la garantie les seuls vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. (*Cour d'appel, 7.5.2008, Pas. 34, p. 243*).

Aux termes de l'article 1643 du Code civil, le vendeur *est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie* ».

Aux termes de l'article 1645 du Code civil, le vendeur, s'il connaissait les vices de la chose, est tenu, outre la restitution du prix qu'il a reçu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

La charge de la preuve du vice requis appartient à PERSONNE1.).

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 tribunal retient du fait que les parties n'ont pas conclu sur le bref délai de part et d'autre ont renoncé à ce moyen et que la recevabilité de cette demande n'est pas critiquée pour ce motif.

PERSONNE1.) adressait par l'intermédiaire de son avocat, en octobre 2021, un courrier de dénonciation de la servitude à PERSONNE2.).

En l'occurrence il résulte des affirmations de la partie demanderesse elle-même, qu'après passation de l'acte notarié du 27 mai 2021 et avant prise de possession de l'immeuble, par courrier recommandé de mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.) en date du 11 octobre 2021, PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) du délai de déguerpissement et a demandé des explications quant au problème évoqué par rapport aux gabions et à un dédommagement par une réduction du prix de la vente, étant de moins de 5 mois après le contrat ainsi que la dénonciation faite dans l'assignation à au moins un an après l'acquisition datant du 23 mai 2022.

L'existence-même du défaut invoqué par la partie demanderesse étant contestée par la défenderesse, il y a lieu, avant de trancher si celui-ci est qualifiable de vices cachés au sens de la loi, d'examiner si la preuve de son existence, de sa nature et de sa gravité est rapportée à suffisance de droit.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* ».

Il appartient dès lors en l'occurrence à la demanderesse, en sa qualité d'acquéreuse de l'habitation en cause, d'établir que les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil sont réunies, à savoir tout d'abord la réalité et l'envergure du défaut par elle invoquée, et ensuite, cette preuve ayant été rapportée, le caractère caché, la gravité et l'antériorité de ce vice.

L'acheteur d'une chose viciée a le droit de demander la résolution de la vente par l'action rédhibitoire ou bien de demander une diminution du prix par la voie de l'action estimatoire.

Ces actions en dénonciation de vice doivent être exercées dans un bref délai à partir du moment où l'acheteur « *a constaté ou aurait dû le constater* ».

Il s'ensuit que l'acquéreur doit avoir connaissance du vice ou aurait dû avoir connaissance du vice.

L'acquéreur doit être à même, afin de prospérer dans son action du chef de vices cachés, d'établir au moins le principe de l'existence, de l'origine et de l'étendue du vice.

Le délai peut dès lors être retardé jusqu'au moment où il est possible à l'acheteur de déceler l'origine du mauvais état de la chose, le but des mesures d'instruction étant de permettre au demandeur de déterminer le défaut dans son principe et de savoir contre qui intenter l'action en garantie (cf .Cass fr. 10 juillet 2014, n°3365 du registre).

Avant l'introduction d'une demande en justice par PERSONNE1.), son architecte et son mandataire ont contacté le service technique de la commune, des modifications de plans initiaux ont été faites de sorte que l'accord pour l'autorisation pour les projets n'était plus remis en cause.

PERSONNE1.) invoque que l'habitation présente des vices quant à l'existence d'une servitude d'un collecteur de canalisation mixte sans se prévaloir que ce fait la rendrait impropre à son usage mais uniquement que PERSONNE2.) lui aurait délibérément caché l'existence de ce vice qualifié par elle de caché.

PERSONNE2.) résiste encore à la demande en contestant la version présentée par la partie adverse, soutenant qu'il ne remplit pas les conditions pour être qualifiés de vice caché.

PERSONNE2.) a contesté en bloc toute demande d'indemnisation tant en son principe et qu'à son quantum.

PERSONNE1.) a pu, tel que retenu antérieurement, lors de ses visites déceler, connaître ou suspecter la présence de l'égout de la canalisation enfuie dans son jardin dont le couvercle était visible à l'œil nu, même à supposer que PERSONNE2.) aurait dû attirer son attention à sa présence. Elle n'a pas prouvé que ces éléments seraient des vices cachés, pour le surplus, facilement détectables pour un acquéreur normalement diligent (cf. photos versé) lors d'une visite des lieux.

C'était par l'allégation de s'être vu refuser un permis de construction qui aurait permis de connaître la nature et l'étendue de cette servitude.

En dehors de l'action rédhibitoire et l'action estimatoire, l'acheteur peut également exiger que le vendeur répare le vice ou remplace l'objet défectueux. Ce mode est toutefois exclu au cas où la réparation est impossible en fait ou si elle doit entraîner des dépenses hors proportion avec la valeur de la chose vendue. L'action rédhibitoire n'est par contre recevable que si la chose vendue est foncièrement inutilisable pour l'emploi auquel elle est destinée. Si la chose présente au contraire des défauts facilement réparables et que les réparations ne privent pas l'acheteur pendant un délai prorogé de l'usage de la chose, celui-ci peut seulement exiger la réparation du bien (cf. : Cour 25 mai 1977, P.23.529).

En l'espèce aucune des conditions à la base de sa demande n'est établie.

L'action estimatoire ayant pour objet une réduction de prix payé par l'acheteur pour l'acquisition de la chose vendue qui devra être proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose (cf. Cour 7 mai 2008, P. 34. 243).

PERSONNE1.) n'a pas prouvé l'existence de vices cachés.

La réduction du prix d'achat couvrirait selon elle le dommage à établir par elle. Elle n'a ni défini le dommage allégué subi ni prouvé que ses projets auraient engendré des frais de construction supplémentaires ou une perte de surface habitable, entraînant une restitution « *d'une partie du prix* » ni un dommage par les pièces versées en cause.

En l'occurrence et sous le couvert de l'action PERSONNE1.) réclame en réalité une diminution du prix de vente et demande des dommages et intérêts sans établir et spécifier la nature de son dommage et que la diminution du prix invoquée était destinée à couvrir des frais aux fins de réaliser des travaux importants d'entreprise de construction.

Le dommage allégué n'est spécifié ni établi par la demanderesse.

En l'absence de preuves à cet égard et notamment de l'ampleur des travaux supplémentaires causés par l'existence de cette servitude, PERSONNE1.) n'a pas établi avoir subi un dommage de l'ordre de 50.000 €

Par conséquent, il n'est pas prouvé par elle que l'habitation soit affectée de vices cachés qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, à savoir une habitation, et par ailleurs encore suffisamment graves pour en faire découler des conséquences juridiques.

PERSONNE1.), suivant ses propres affirmations, a pris possession de l'immeuble et après avoir introduit une autorisation de construire dont le refus n'est pas établi par les pièces, elle aurait pu constater que l'habitation était affectée d'une servitude de canalisation l'empêchant uniquement de faire procéder à l'installation de gabions, la défense pour installer une autre sorte de clôture respectivement pour entreprendre des travaux de transformations de la propriété ni d'autres transformations n'est ni invoquée ni établie.

Sans devoir être technicien, PERSONNE1.), avec la présence du couvercle de la canalisation dans son jardin, a donc pu s'en convaincre elle-même, dans le cadre des visites des lieux non contestées par elle avant la vente.

PERSONNE1.) a seulement affirmé et établi que des changements de plans sinon d'autres travaux ont été nécessaires non pas pour remédier à des défauts ou vices mais pour obtenir l'autorisation de bâtir, l'immeuble acheté étant par ailleurs habitable en toute sécurité.

Il ressort, par ailleurs, uniquement du mail du service technique sans que les demandes d'autorisation de construire et le refus de la Commune ne soient versés que les travaux à entreprendre devaient respecter une bande de 4 m.

Pour ce qui est encore, l'existence de la servitude expressément mentionné dans l'assignation par PERSONNE1.) ce fait ne constitue partant pas un vice caché.

Il s'ensuit des développements qui précèdent que PERSONNE1.) n'a pas établi à suffisance de droit les faits sur lesquels elle base son action, la demande sur base des articles 1641 et 1644 du Code civil doit être rejetée, les vices, désordres et défauts antérieures à la vente ne sont ni graves et ni cachés, il s'ensuit que l'action de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

Il y a encore lieu de rejeter également la demande subsidiaire de PERSONNE1.).

En conclusion, la demande de PERSONNE1.) est donc à déclarer non fondée sur l'ensemble des bases légales invoquées.

### **Les indemnités de procédure, les frais et dépens**

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de ses demandes concernant l'allocation d'une indemnité de procédure.

En somme, l'assignation lancée par PERSONNE1.) est donc à déclarer non fondée et elle doit supporter les frais et dépens de l'instance en tant que partie qui succombe.

L'iniquité requise par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplie dans le chef de PERSONNE2.), le tribunal la déboute de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

## **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

**vu** l'ordonnance de clôture de l'instruction rendu en date du 30 janvier 2023,

**reçoit** l'assignation en la pure forme ;

la **dit** non fondée ;

**déboute** PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**déboute** PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

**met** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ,  
Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier  
Pit SCHROEDER

La Présidente du Tribunal  
Brigitte KONZ