Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00055 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-neuf mai deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-05123 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Jade MADERT, juge déléguée,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

1. **la SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. **la SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg du 31 mai 2023,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MEYER,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

2. **la SOCIETE3.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MEYER,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg,
78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 11 juillet 2025.

Vu les conclusions de Maître Danielle WAGNER, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (désignée ci-après « SOCIETE1.) ») et la SOCIETE2.) (désignée ci-après « SOCIETE2.) ») (désignées ci-après ensemble les « PARTIES DEMANDERESSES » ou les « requérantes »).

Vu les conclusions de Maître Claude SCHMARTZ, avocat constitué pour PERSONNE1.) (désigné ci-après « PERSONNE1.) »).

Vu les conclusions de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué pour la SOCIETE3.), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE4.) (désignée ci-après « SOCIETE3.) ») (désignée ci-après ensemble avec PERSONNE1.) les « PARTIES DÉFENDERESSES »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 décembre 2025.

FAITS CONSTANTS

Les faits constants suivants résultent des pièces versées au dossier et des explications des parties à l'instance :

1) En date du 13 janvier 2020, un compromis de vente portant un en-tête « SOCIETE4.) » a été signé entre PERSONNE1.), vendeur, et SOCIETE2.), acquéreuse, portant sur :

   - un terrain sis à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), ADRESSE6.), portant le numéro cadastral NUMERO4.) avec une contenance de 1ha 32 a 82 ca,
   - trois bâtiments agricoles, 14 box pour chevaux, manège extérieur,

   pour un prix de 900.000 euros (pièce no 2 de Maître WAGNER)

Il y a lieu de relever que la parcelle numéro NUMERO4.) précitée a ultérieurement été scindée en parcelles numéros NUMERO5.) et NUMERO6.) (pièce no 7 de Maître WAGNER).

2) Un acte notarié de vente a été signé en date du 6 mai 2020 entre PERSONNE1.), d'une part, et SOCIETE1.) et SOCIETE2.), d'autre part, relatif à la parcelle NUMERO6.) pour un prix de 500.000 euros (pièce no 3 de Maître WAGNER).

3) Un contrat de bail a été signé le même jour, soit le 6 mai 2020, entre PERSONNE1.), bailleur, et les PARTIES DEMANDERESSES, preneur, pour la parcelle NUMERO5.), jusqu'au 31 décembre 2020, avec une option d'achat pour 400.000 euros (pièce no 8 de Maître SCHMARTZ).

4) Un acte notarié de vente a été signé en date du 8 janvier 2021 entre PERSONNE1.), d'une part, et les PARTIES DEMANDERESSES, d'autre part, relatif à la parcelle NUMERO5.) pour un prix de 400.000 euros (pièce no 4 de Maître WAGNER ; pièce no 6 de Maître SCHMARTZ).

Les parcelles vendues sont classées en « *zone verte* », respectivement en « *zone de préservation des grands ensembles paysagers* ».

Les trois bâtiments agricoles mentionnés au compromis de vente sont des « halls » ou « hangars », que les parties ont numérotés 1 à 3 dans leurs conclusions.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 31 mai 2023, les PARTIES DEMANDERESSES ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- principalement, constater que le consentement des requérantes dans le cadre de la vente immobilière du 6 mai 2020 et 8 juin 2021 a été vicié par l'erreur sinon par le dol commis dans le chef du vendeur, et avec l'aide de l'agence chargée de la vente, et qu'il y a lieu à annulation des contrats de vente conclus entre parties et à la restitution du prix de vente de 500.000 euros (cinq cent mille euros) suivant acte notarié du 6 mai 2020 et de 400.000 euros (quatre cent mille euros) suivant acte notarié du 8 juin 2021 et des frais subséquents, sinon à réduction du prix de vente, sinon à la fixation d'une moins-value ;

- en conséquence de l'annulation des actes notariés précités, condamner PERSONNE1.) à payer à chacun des demandeurs la moitié du prix de vente, soit un montant de 250.000 + 200.000 euros = 450.000 euros à la SOCIETE1.) et le même montant de 450.000 euros à SOCIETE2.) ;

- à titre subsidiaire, dire qu'il y a lieu à réduction du prix de vente pour défaut de conformité ;

- dire, en tout état de cause, qu'il y a lieu à réduction du prix de vente et à restitution du montant trop payé, respectivement à fixation d'une moins-value ;

- fixer la réduction du prix de vente, sinon la moins-value, au montant de 300.000 euros, pour la parcelle NUMERO6.) et au montant de 250.000 euros pour la parcelle NUMERO5.), sinon tout autre montant même supérieur à fixer par dires d'expert ;

- partant, condamner les PARTIES DÉFENDERESSES à payer aux PARTIES DEMANDERESSES un montant de 550.000 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon à partir du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- condamner PERSONNE1.) à payer aux PARTIES DEMANDERESSES le montant de 50.000 euros au titre de la garantie d'éviction, sinon pour défaut de jouissance paisible, avec les intérêts légaux à partir du jour la demande en justice, sinon à partir du jour du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- constater que SOCIETE3.) a manqué à son obligation d'information en omettant d'informer les acheteurs de la réalité des autorisations ;

- dire que SOCIETE3.) a engagé sa responsabilité délictuelle, sinon contractuelle, à l'encontre des requérantes, et partant la déclarer responsable du préjudice matériel et moral subi par les requérantes de ce chef ;

- condamner les PARTIES DÉFENDERESSES solidairement, sinon *in solidum* à indemniser les PARTIES DEMANDERESSES du préjudice matériel et moral subi en rapport avec le compromis de vente du 13 janvier 2020 et les actes notariés de vente du 6 mai 2020 et du 8 juin 2021 ;

- condamner les PARTIES DÉFENDERESSES solidairement, sinon *in solidum* à payer aux PARTIES DEMANDERESSES le montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir et ce jusqu'à solde ;

- condamner les PARTIES DÉFENDERESSES solidairement, sinon *in solidum* à payer aux PARTIES DEMANDERESSES le montant de 20.000 euros au titre du préjudice matériel subi en rapport avec les frais de relocalisation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon du jour du jugement à intervenir et ce jusqu'à solde.

Elles sollicitent encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'ils auraient exposés dans le cadre de la procédure administrative et de la présente instance, à hauteur de 10.000 euros.

Les PARTIES DEMANDERESSES sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros et la condamnation des PARTIES DÉFENDERESSES aux frais et dépens de l'instance.

Maître Claude SCHMARTZ s'est constitué pour PERSONNE1.) et Maître Laurent LIMPACH s'est constitué pour SOCIETE3.). L'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2023-05123.

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]*vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées* ».

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les parties représentées ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

Au soutien de leurs prétentions, les **PARTIES DEMANDERESSES** font exposer que durant la deuxième moitié de l'année 2019, SOCIETE1.) a été à la recherche d'un nouvel emplacement pour son activité équestre. Dans ce cadre, elle aurait reçu le contact de PERSONNE1.), qui aurait manifesté son intention de vendre, sinon de louer ses écuries et dépendances.

Les PARTIES DEMANDERESSES, représentées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), accompagnées de PERSONNE4.), auraient visité les parcelles litigieuses à plusieurs reprises.

Une première visite aurait eu lieu en date du 2 novembre 2019 en présence de :

- PERSONNE1.), sa compagne PERSONNE5.) et la fille de cette dernière PERSONNE6.),
- PERSONNE4.) et PERSONNE3.), leurs trois enfants et PERSONNE7.), mère d'PERSONNE2.), alors que cette dernière aurait été indisponible pour cette visite.

Elles indiquent que sur la propriété de PERSONNE1.) se trouvent trois halls, décrits comme suit :

- un « *hall* » no 1 érigé en 1994 et constituant un espace extérieur dans lequel se seraient trouvés 14 box de chevaux et des garages,
- un hall no 2 érigé en 2001, qui aurait été utilisé par PERSONNE1.) comme écurie,
- un hall no 3, désigné comme « *hall multifonctionnel* », érigé en 2013, qui aurait été utilisé pour le stockage de paille et de matériel agricole.

Dès le départ, PERSONNE1.) aurait été informé par les PARTIES DEMANDERESSES qu'elles étaient à la recherche d'une propriété équestre pour y installer leur activité équestre. Il n'y aurait eu pas l'ombre

d'un doute dans l'esprit des PARTIES DEMANDERESSES que PERSONNE1.) donnait en location, sinon commercialisait les chevaux qu'il tenait au domaine pour des activités séquestre.

Il se serait toutefois ultérieurement avéré que ces activités commerciales équestres n'auraient pas été autorisées et auraient donc été illégales.

Il n'aurait jamais été question que le projet des PARTIES DEMANDERESSES ne pourrait aboutir et elles n'auraient jamais été rendues attentives au fait que l'exploitation des lieux en site équestre changerait l'affectation des hangars. Or, PERSONNE1.) et SOCIETE3.) auraient été parfaitement au courant des projets des PARTIES DEMANDERESSES.

Ces dernières font encore valoir qu'ils n'auraient pas été informées et qu'elles n'auraient pas pu prévoir que l'installation de leur propre activité équestre nécessiterait un changement d'affectation des hangars et des lieux et ferait ultimement l'objet d'un refus de la part des autorités.

En droit, les PARTIES DEMANDERESSES sollicitent l'annulation de la vente, sinon la réduction du prix de vente pour vice de consentement, en l'espèce pour dol, tel que prévu à l'article 1116 du Code civil.

Elles reprochent ainsi aux PARTIES DÉFENDERESSES de leur avoir intentionnellement dissimulé que la construction du hall no 2 aurait été autorisée non pas en tant qu'écurie, mais en tant que simple hangar, et que l'affectation des parcelles qu'en donnait PERSONNE1.) par leur exploitation en centre équestre, n'aurait fait l'objet d'aucune autorisation et n'aurait pas été susceptible d'en faire.

Les PARTIES DEMANDERESSES basent subsidiairement leur demande en résolution de la vente, sinon en réduction du prix de vente sur la garantie des vices cachés, sinon sur le défaut de conformité.

Elles font valoir qu'elles n'auraient pas acquis les parcelles si elles avaient su que l'exploitation d'une activité équestre sur la propriété litigieuse nécessiterait un changement d'affectation de celle-ci, alors que PERSONNE1.) aurait lui-même mené et commercialisé des activités équestres. Elles auraient partant légitimement pu croire que toutes les autorisations nécessaires étaient réunies.

La chose promise par le vendeur ne correspondrait pas à la chose livrée, de sorte qu'elle serait affectée d'un vice caché. Ce vice rendrait la chose inapte à l'usage auquel elle était destinée, à savoir l'utilisation de la propriété pour l'installation de chevaux et des activités équestres.

Les PARTIES DEMANDERESSES exercent ainsi principalement l'action rédhibitoire et subsidiairement l'action estimatoire.

Quant au *quantum*, elles indiquent que le montant de 627.000 euros correspond au trop-payé pour les deux parcelles suivant une évaluation réalisée par un expert. À titre plus subsidiaire, elles demandent à voir nommer un expert afin de voir fixer la moins-value affectant les parcelles.

À l'égard de SOCIETE3.), les PARTIES DEMANDERESSES recherchent sa responsabilité délictuelle en raison des fautes et négligences commises dans le cadre de la vente de la propriété équestre par compromis du 13 janvier 2020. Contrairement aux termes de l'évaluation établie par SOCIETE3.), l'affectation du bien immobilier vendu ne serait pas conforme aux prescriptions urbanistiques.

Aux termes du dispositif de leur conclusions de synthèse, les PARTIES DEMANDERESSES sollicitent encore la condamnation des PARTIES DÉFENDERESSES à leur payer :

- le montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral,
- le montant de 20.000 euros à titre du préjudice matériel subi en rapport avec les frais de relocalisation,
- le montant de 10.000 euros à titre du préjudice matériel en rapport avec les frais d'assistance et de représentation légale dans le cadre de la procédure administrative et de la présente procédure.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à l'inscription des demandes en annulation auprès du bureau des hypothèques réalisée en cours d'instance.

Il soulève ensuite des moyens d'irrecevabilité qu'il qualifie de procédurale, à savoir :

- le défaut de dénonciation, respectivement d'action dans le délai légal prévu à l'article 1648 du Code civil,
- une acceptation expresse par les PARTIES DEMANDERESSES du bien immobilier vendu en l'état par la signature du deuxième acte notarié de vente après avoir appris au plus tard au début du mois de juin 2020 que la propriété n'avait pas d'autorisation pour y exercer l'activité d'école d'équitation.

Il se rapporte encore à prudence de justice quant à la recevabilité des attestations testimoniales rédigées en anglais, traduites librement en français.

Quant aux faits, il confirme la vente aux PARTIES DEMANDERESSES selon actes notariés du 6 mai 2020, respectivement du 8 janvier 2021. Il indique que les deux prédits actes de vente préciseraient que les parcelles se trouvent en « *zone de préservation des grands ensembles paysagers* ».

Il indique qu'il ne parle pas l'anglais et que l'anglais ne serait la langue maternelle ni de PERSONNE6.), ni de PERSONNE5.).

Il fait valoir qu'il n'aurait pas connu les intentions finales des PARTIES DEMANDERESSES, ni si des demandes administratives avaient ou non été faites par elles. Il estime qu'il aurait appartenu aux parties acquéreuses, les PARTIES DEMANDERESSES, de s'enquérir des autorisations administratives nécessaires afin de pouvoir exploiter les lieux comme un site équestre, respectivement comme une école d'équitation.

Les PARTIES DEMANDERESSES auraient été au courant que la propriété mise en vente servait à des fins purement agricoles.

Les biens immobiliers vendus n'auraient jamais été annoncés comme une « *école d'équitation* » et il ne ressortirait d'aucune pièce au dossier que la propriété vendue aurait été une école équestre ou une écurie.

Il conteste les attestations testimoniales versées par les PARTIES DEMANDERESSES et verse à son tour des attestations testimoniales pour appuyer ses dires.

Les PARTIES DEMANDERESSES auraient été informées que la tenue de chevaux et de box n'aurait été qu'un accessoire à l'activité d'exploitation agricole et ainsi toléré par les autorités.

Il n'aurait violé aucune autorisation accordée. Il fait dans ce cadre valoir que les PARTIES DEMANDERESSES ont été informées de la classification en zone verte et qu'en tant que professionnelles, il leur aurait appartenu de demander à consulter les autorisations, si elles en avaient ressenti le besoin.

En droit et quant au dol, PERSONNE1.) estime que les PARTIES DEMANDERESSES restent en défaut de rapporter la preuve d'une manœuvre frauduleuse dans son chef. Les PARTIES DEMANDERESSES auraient été au courant de la situation. Alors qu'il détenait une exploitation agricole, il aurait été en droit de détenir des chevaux, raison pour laquelle ses chevaux étaient tolérés. Seul le changement d'affectation des lieux en site exclusivement équestre par les PARTIES DEMANDERESSES ne serait pas autorisé.

PERSONNE1.) conteste ensuite tout défaut de conformité et/ou vice caché affectant le bien immobilier vendu. Celui-ci aurait été vendu avec toutes les autorisations nécessaires pour l'affectation agricole.

En tant que professionnelles, il aurait appartenu aux PARTIES DEMANDERESSES de vérifier elles-mêmes la faisabilité de leur projet et d'entreprendre les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes.

Dans la mesure où les PARTIES DEMANDERESSES auraient connu la situation au plus tard au moment de la conclusion du deuxième acte de vente, il s'agirait d'un vice apparent et les clauses de non-garanties contenues dans les deux actes de vente devraient trouver application.

Il conteste les dommages invoqués par les PARTIES DEMANDERESSES tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

À titre tout à fait subsidiaire, au cas où le Tribunal retiendrait le bien-fondé de la demande en dommages et intérêts, il demande à voir condamner SOCIETE3.) à le tenir quitte et indemne. Au cas où les actes de vente seraient déclarés nuls, il demande en outre à voir condamner SOCIETE3.) à lui restituer les honoraires perçus suite à la vente.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de
1.500 euros à l'égard des PARTIES DEMANDERESSES, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens.

SOCIETE3.) indique que la propriété de PERSONNE1.) n'aurait jamais été annoncée comme étant une école d'équitation, une écurie et/ou un manège pour l'équitation. Il se serait agi d'une exploitation agricole et toutes les constructions auraient été dûment autorisées. La tenue de chevaux aurait fait partie intégrante de l'exploitation agricole et aurait permis d'installer 14 box pour chevaux, sans autorisation nécessaire, alors que PERSONNE1.) n'aurait pas exploité une école d'équitation et n'aurait pas donné les box en location.

Seul le changement d'affectation opéré par les PARTIES DEMANDERESSES après l'acquisition et visant à transformer l'exploitation agricole en école d'équitation serait illégal. Rien n'aurait pu laisser penser aux potentiels acquéreurs que PERSONNE1.) disposait, ou aurait dû disposer, d'une autorisation pour l'exploitation d'une écurie et/ou d'une école d'équitation.

Elle conteste que PERSONNE1.) ait exercé une activité commerciale équestre sur le terrain vendu, en tout cas, en tant qu'agence immobilière, elle n'aurait pas été informée. Son propre rôle se serait limité à l'évaluation du bien et à la préparation d'un compromis de vente. Elle n'aurait pas été présente lors des rendez-vous entre PERSONNE1.) et les PARTIES DEMANDERESSES. Elle n'aurait eu aucune information quant au projet envisagé par ces dernières.

SOCIETE3.) demande à voir écarter les attestations testimoniales versées par les PARTIES DEMANDERESSES.

En droit, SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande eu égard à l'inscription des demandes en annulation auprès du bureau des hypothèques.

Par renvoi à l'article 1648 du Code civil, elle soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande des PARTIES DEMANDERESSES pour défaut de dénonciation endéans le délai légal. Le vice n'aurait jamais été dénoncé et l'assignation du 31 mai 2023 serait manifestement tardive. Les PARTIES DEMANDERESSES seraient partant forcloses à agir.

La demande serait encore irrecevable, alors que les PARTIES DEMANDERESSES auraient expressément accepté le bien immobilier vendu en l'état par la signature du deuxième acte notarié de vente après avoir appris au plus tard le 8 juin 2020 qu'il n'existerait qu'une autorisation pour une exploitation exclusivement agricole. Le cas échéant auraient-elles dû immédiatement solliciter l'annulation de la vente.

SOCIETE3.) se prévaut encore des clauses de non-garantie stipulées aux actes notariés de vente.

Il n'y aurait eu ni dol, ni vice caché, ni défaut de conformité.

Quant à la demande dirigée spécifiquement à son encontre, SOCIETE3.) fait valoir que la responsabilité de l'agent immobilier, de nature délictuelle, serait largement atténuée par rapport à celle qu'il devrait respecter envers son client, le vendeur. L'acquéreur potentiel aurait une véritable obligation de s'informer.

Dans la mesure où elle n'aurait reçu aucune information concernant une prétendue activité commerciale d'école équestre exploitée par PERSONNE1.) dans les locaux offerts en vente, les PARTIES DEMANDERESSES ne sauraient reprocher à l'agence immobilière une violation de son obligation de renseignement. Il aurait appartenu aux acquéreurs de s'informer avant la conclusion de la vente, si l'exploitation d'une école d'équitation, à titre commercial, était autorisable dans les locaux.

Les PARTIES DEMANDERESSES ne subiraient aucun préjudice alors que l'école d'équitation mise en place serait exploitée au quotidien.

La demande des PARTIES DEMANDERESSES à son égard serait à déclarer non fondée eu égard à l'absence de preuve d'une faute dans son chef, du préjudice allégué et d'un lien causal entre les deux.

À titre tout à fait subsidiaire, SOCIETE3.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation des PARTIES DEMANDERESSES aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'Etude d'avocats GROSS & Associés, sinon de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les **PARTIES DEMANDERESSES** estiment que ce serait à tort que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) font valoir qu'elles n'auraient pas respecté les délais prévus par l'article 1648 du Code civil. Compte tenu du non-règlement définitif de l'affaire jusqu'à l'heure actuelle, le délai d'action d'un an n'aurait pas commencé à courir.

Elles s'opposent en outre à l'application des clauses de non-garanties invoquée par PERSONNE1.) et SOCIETE3.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la recevabilité de la demande des PARTIES DEMANDERESSES eu égard à la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers

Dans leurs conclusions de synthèse, les PARTIES DEMANDERESSES indiquent que la transcription des demandes en annulation aurait été faite. Dans la mesure où la procédure pourrait être régularisée en cours d'instance, il y aurait lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevée par les PARTIES DÉFENDERESSES.

Dans leurs conclusions de synthèse respectives, PERSONNE1.) et SOCIETE3.) indiquent se rapporter à prudence justice quant à ce point, eu égard à l'inscription effectuée en cours d'instance.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers « *Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15* ».

L'absence d'inscription constitue une fin de non-recevoir. Ce vice peut être régularisé en première instance tant que les débats ne sont pas clos (voir en ce sens : Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au

Grand-Duché de Luxembourg, édition 2012, nos 959 et 960, page 490).

En cours d'instance, les PARTIES DEMANDERESSES ont versé une copie de la preuve de la mention faite par le conservateur du bureau des hypothèques le
15 février 2024, respectivement le 20 février 2024 en marge de la transcription de l'acte notarié du 8 février 2021, respectivement du 28 mai 2020 conformément aux dispositions de la loi du 25 septembre 1905, précitée, de sorte que la procédure est régulière à cet égard (pièces nos 11 et 12 de Maître WAGNER).

Quant à la recevabilité de la demande eu égard à une acceptation expresse du bien immobilier vendu en l'état

PERSONNE1.) et SOCIETE3.) font valoir que la demande des PARTIES DEMANDERESSES serait irrecevable, alors que ces dernières auraient expressément accepté le bien immobilier vendu dans l'état. Ils font dans ce cadre valoir qu'après avoir appris au plus tard au mois de juin 2020 que les parcelles ne disposaient pas d'une autorisation pour un site exclusivement équestre, les PARTIES DEMANDERESSES auraient néanmoins signé le deuxième acte de vente en date du 8 janvier 2021, partant en pleine connaissance de cause.

Les PARTIES DEMANDERESSES y opposent qu'eu égard aux engagements issus du compromis de vente du 13 janvier 2020 et de la vente notariale de la parcelle NUMERO6.) déjà intervenue le 6 mai 2020, elles n'auraient eu d'autre choix que de procéder à la formalisation de la vente de la deuxième parcelle.

Le Tribunal rappelle que la vente des parcelles litigieuses a effectivement eu lieu en deux étapes. Toutefois, dans la mesure où les PARTIES DEMANDERESSES avaient déjà conclu l'acte notarié de vente pour la parcelle NUMERO6.) et que conformément à l'article 1589 du Code civil « [l]*a promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix* », SOCIETE1.) et SOCIETE2.) étaient d'ores et déjà formellement engagées dans l'acquisition des deux parcelles.

Ainsi, une acceptation expresse ne saurait être tirée du fait qu'elles aient formalisé la vente de la parcelle NUMERO5.). Tout au plus s'agirait-il d'une renonciation tacite. Or, pour valoir renonciation tacite, le comportement invoqué doit impliquer une renonciation certaine et non équivoque.

Elle ne se présume pas et conformément au droit commun, il appartient à celui qui s'en prévaut de faire la preuve de la renonciation, cette question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 4 mai 2021, numéro TAL-2019-04853 du rôle).

La renonciation doit résulter d'un acte qui l'implique nécessairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer.

Dans les circonstances de l'espèce, le Tribunal estime qu'une renonciation tacite des PARTIES DEMANDERESSES à solliciter l'annulation de la vente des deux parcelles et une restitution, respectivement une réduction du prix de vente, n'est pas établie à suffisance de droit.

La demande est partant à déclarer recevable sur ce point.

Quant au bien-fondé de la demande dirigée à l'encontre de PERSONNE1.)

Il y a lieu de rappeler que les PARTIES DEMANDERESSES basent leur demande à l'encontre de PERSONNE1.) :

- principalement, sur le dol,
- subsidiairement, sur la garantie des vices cachés, sinon la garantie de conformité,

en vue d'anéantir la vente, sinon de se voir octroyer une réduction du prix de vente à hauteur de 627.000 euros.

Quant au dol

Le Tribunal rappelle que suivant les dispositions de l'article 1109 du Code civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement a été surpris par dol.

L'article 1116 du même code précise que le dol est une cause de nullité de la convention si 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, il doit être prouvé.

Le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé (Droit civil, Les Obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Précis, Droit Privé, 8ème édition, Dalloz, page 229).

Aux manœuvres pratiquées par l'une des parties contre l'autre, que vise l'article 1116 du Code civil, la jurisprudence assimile le mensonge et la réticence. On entend par manœuvres, toutes machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (*op. cit.*, page 231).

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé 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.

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 (Droit Civil, Les Obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5ème édition, page 183, no 230).

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 (Juris-Classeur civil, art. 1116, no 11 et suivants).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui se prévaut du dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 9 février 2000, Pasicrisie 31, page 356).

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

À l'appui de leur demande, les PARTIES DEMANDERESSES versent des attestations testimoniales de PERSONNE7.) et de PERSONNE4.), diverses photographies prises lors de la première visite des lieux le 2 novembre 2019, ainsi que divers échanges de messages électroniques.

Le Tribunal constate que les photographies versées montrent les trois halls, dont le hall no 1 avec divers box pour chevaux et le manège extérieur. Le hall no 2 apparaît comme ayant servi tant au placement de box qu'au stockage de bottes de foin, tandis que le hall no 3 semble avoir été exclusivement utilisé pour le stockage de bottes de foin (pièce no 28 de Maître WAGNER).

Dans les échanges de messages électroniques, l'on peut apercevoir que les participants ont notamment utilisé les termes suivants : « *stables* », « *his stable* », « *Reitstall* », « *Reithalle* » et « *ALIAS1.)* » (pièces nos 14, 15, 18 à 25 de Maître WAGNER).

Les PARTIES DEMANDERESSES ont également versé les deux attestations testimoniales rédigées en langue anglaise.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence quant à la recevabilité de ces attestations suite au versement de traductions libres en français.

SOCIETE3.) demande le rejet des attestations testimoniales non rédigées dans une des langues officielles du Luxembourg, estimant que les traductions libres ne les rendraient pas valables.

Le Tribunal relève que la loi modifiée du 24 février 1984 sur le régime des langues prévoit en son article 3 sous l'intitulé « *Langues administratives et judiciaires* » qu'en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières.

Cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire et dans les écrits judiciaires, tels notamment les jugements, les conclusions échangées entre parties au litige et les offres de preuve. Les attestations testimoniales ainsi que les déclarations recueillies par voie d'enquête sont destinées à éclaircir le juge sur des faits litigieux dont les tiers ont eu connaissance. Elles constituent un élément de la procédure d'instruction devant la juridiction saisie et ne sauraient être rédigées dans une autre langue que celles visées à l'article 3 précité (Cour d'appel, 9 janvier 2025, CAL-2023-00720).

Si l'article 3 de la loi du 24 février 1984 sur le régime des langues dispose qu'« *en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières* », aucune disposition légale n'exige le recours à un traducteur-expert assermenté, sauf en matière répressive et administrative (Cour de cassation,
24 février 2022, CAS-2021-00014).

Il y a partant lieu de prendre en considération les traductions libres en langue française des attestations testimoniales de PERSONNE7.) et PERSONNE4.) rédigées en langue anglaise.

PERSONNE7.) a déclaré ce qui suit :

« *2/11/2019*
Première visite de la propriété de Mr PERSONNE1.) accompagnée de PERSONNE4.), PERSONNE3.) et leurs 3 enfants. Ma fille PERSONNE2.) n'ayant pas pu venir, PERSONNE4.) faisait office de traductrice de l'allemand à l'anglais. Nous avons clairement fait comprendre à PERSONNE1.) que nous cherchions de nouveaux locaux pour l'école d'équitation d'PERSONNE2.). Nous disposions du dossier de l'agent immobilier qui précisait que les locaux étaient vendus en tant qu'écuries. En visitant la propriété, nous avons vu des clients de PERSONNE1.) exercer leurs chevaux dans le manège extérieur et utiliser les écuries extérieures. Il a suggéré que ses clients aimeraient peut-être rester et devenir nos clients. On nous a également montré un hall avec des écuries intérieures et des enclos métalliques abritant des chevaux, des ânes, des chèvres et des vaches. Il nous a assuré que nous pourrions ajouter des écuries intérieures sans problème.

On nous a montré le plus petit hall, utilisé comme entrepôt, et on nous a dit que la construction d'une écurie à l'intérieur de ce hall avait déjà été refusée. Nous avons donc utilisé ce hall comme manège intérieur.

À aucun moment, PERSONNE1.) ne nous a dit qu'il y aurait des problèmes pour installer nos chevaux et faire fonctionner une école d'équitation.

D'autres installations indiquaient que des chevaux se trouvaient sur la propriété depuis un certain temps, comme un bac à fumier et un solarium.

Mars 2020
PERSONNE1.) fait pression sur PERSONNE2.) pour qu'elle finalise l'achat, car d'autres personnes attendent d'acheter les écuries.

Mai 2020
Le premier acte notarié est signé pour les écuries sans qu'un quelconque motif de préoccupation ne soit mentionné.

13 mai 2020
Début de la préparation et de la peinture du hall intérieur en vue de la construction des écuries intérieures.

1er juin 2020
Ouverture officielle du centre équestre de ADRESSE5.).

Janvier 2021
PERSONNE2.) et PERSONNE3.) achètent la deuxième moitié de la propriété, qu'ils louaient à PERSONNE1.). Ce n'est qu'au moment de signer le deuxième acte que le notaire les avertit des limites de la propriété et des lois sur les zones vertes. » (pièce no 32 de Maître WAGNER).

PERSONNE4.) a, quant à elle, déclaré ce qui suit :

« *Je, PERSONNE4.), ai rencontré PERSONNE1.) pour la première fois le 2 novembre 2019 (la « visite initiale ») lorsque je me suis rendue à la propriété située ADRESSE1.) à ADRESSE1.) (la « Propriété »).*

Je suis venue visiter la Propriété avec M. PERSONNE3.) (mon partenaire), nos trois enfants et Mme PERSONNE7.). Nos enfants reçoivent des leçons d'équitation de Mme PERSONNE2.) (« Mme PERSONNE2.) ») depuis 2015.

Il m'a été demandé de me joindre à la visite initiale, car je parle allemand et je devais fournir des traductions lorsque l'anglais n'était pas possible.

Comme le montrent les vidéos et les photos de la visite initiale, PERSONNE1.) nous a fait visiter la propriété, qui comprend les deux halls (l'une qui est maintenant utilisée comme manège intérieur (« Hall numéro 1 ») et l'autre qui est utilisée comme écurie (« Hall numéro 2 »), l'écurie à l'arrière de la Propriété (« l'écurie ») et le manège extérieur (« le manège extérieur »).

Dès le départ, il a été clairement communiqué que Mme PERSONNE2.) recherchait une propriété à utiliser comme centre équestre et école d'équitation.

Le jour de la visite initiale, le bien était très fréquenté : des clients de PERSONNE1.) promenaient leur cheval dans le manège extérieur et d'autres personnes s'occupaient de leurs chevaux à l'arrière du bien, près de l'écurie. Il nous a été demandé de ne pas parler trop fort autour des personnes qui se trouvaient sur les lieux ce jour-là, car celles qui avaient leurs chevaux en pension ne savaient pas que PERSONNE1.) avait l'intention de vendre les lieux.

Au moment de la visite initiale, le Hall numéro 1 était utilisé pour stocker du fourrage, de la paille et du matériel agricole. PERSONNE1.) nous a informés qu'il avait déjà demandé un permis de construire pour installer des écuries dans le Hall numéro 1. Il a confirmé que le permis de construire n'avait pas été accordé pour les écuries. Il a été entendu qu'une demande de changement d'utilisation devrait être

soumise si elle devait être utilisée comme manège intérieur, mais il a été compris que cela serait une procédure facile.

Au moment de la visite initiale, le Hall numéro 2 contenait un certain nombre de chevaux dans des boxes à gauche de l'entrée et des enclos métalliques derrière eux, sur le mur du fond et à droite de l'entrée. Les enclos contenaient des chevaux, des chèvres, des ânes et des vaches. Nous avons évoqué la possibilité d'installer dans le Hall n° 2 des boxes à chevaux similaires à ceux qui se trouvaient sur le côté gauche le jour de la visite initiale, et on nous a dit que ce serait possible.

La visite a été très positive et nous avons fait part de nos commentaires à Mme PERSONNE2.), qui n'avait pas pu assister à la visite initiale.

J'ai eu de nombreuses conversations avec PERSONNE1.) après la visite initiale, par courrier électronique, SMS et téléphone. PERSONNE1.) s'adressait généralement à moi lorsque lui et Mme PERSONNE2.) ne parvenaient pas à se comprendre en anglais et/ou en français. Il a notamment demandé à Mme PERSONNE2.) si elle souhaitait reconvertir les clients qui prenaient leurs chevaux en pension avec PERSONNE1.) à la propriété.

J'ai fourni une copie de la conversation SMS que j'ai eue avec PERSONNE1.), y compris ce qui suit :
10 avril 2020 - demande de permission pour mon partenaire, M. PERSONNE3.), et Mme PERSONNE2.) de visiter la propriété avec un plombier/constructeur.

30 avril 2020 - demande que le Hall numéro 1 soit déchargé afin qu'il soit possible de voir la « Reithalle ».

6 mai 2020 - PERSONNE1.) est d'accord pour vendre les parcelles en deux lots, avec un contrat de location sur le lot contenant le Hall numéro 1 jusqu'à ce que M. PERSONNE3.) et Mme PERSONNE2.) soient en mesure de fournir les fonds nécessaires pour l'achat de ce lot. Nous avons reçu un projet de contrat de location (le « Contrat de location ») pour le Hall numéro 1. J'ai remis en question la formulation du contrat de location selon laquelle « Le Preneur s'engage à y exercer une activité agricole ». Comme l'usage prévu du Hall numéro 1 était un manège couvert, j'ai demandé si la formulation pouvait être modifiée. Je n'ai pas obtenu de réponse à cette question de la part de PERSONNE1.).

7 mai 2020 - demande si le vieux tracteur qui a été utilisé pour aplanir le manège peut être conservé par Mme PERSONNE2.).

11 mai 2020 - référence à la livraison des « Staellen » qui devaient être construits dans le Hall numéro 2.

11 juin 2020 - référence à la livraison du plancher de la « Halle » (le manège intérieur du Hall numéro 1).

12 juin 2020 - référence à la nécessité pour PERSONNE1.) de déposer une demande de changement d'affectation pour le Hall numéro 1, PERSONNE1.) étant toujours propriétaire à ce moment-là.

Comme le montre le courriel du 26 mars 2020, j'ai clairement fait référence à « ALIAS1.) ».

Le même jour, une communication avec le notaire mentionnait « Reitstallkauf – ADRESSE5.) ».

Nous avons été informés des limitations importantes concernant la deuxième parcelle avant la signature de l'acte notarié le 8 janvier 2021. À ce stade, il n'y avait pas d'autre choix que de poursuivre, compte tenu de l'engagement pris d'acheter la parcelle. Malgré cela, on s'attendait à ce qu'il soit possible d'obtenir les autorisations requises. » (pièce no 31 de Maître WAGNER).

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) conteste avoir été informé des intentions des PARTIES DEMANDERESSES et qu'il aurait indiqué aux parties acquéreuses que les demandes d'autorisation ne poseraient aucun problème.

De son côté, PERSONNE1.) verse les attestations testimoniales de PERSONNE6.) et de PERSONNE5.).

PERSONNE6.) a déclaré ce qui suit :

« *Auf dem Hobby Hof von Herrn PERSONNE1.) befanden sich seit 27 Jahren Pferde und Rinder, die geduldet waren. Dies war weder ein Problem seitens der Gemeinde noch bei den Ministerien und Tierärzten.*
Hier ist meine Aussage zu diesem Fall:
Von den Pferdeboxen, die seit über 25 Jahren auf dem Hof bestehen, sind 2 Boxen mobile Weidhütten, für die keine Genehmigung erforderlich ist.
Die 4 Pferdeboxen aus Holz konnten zu jeder Zeit zerlegt und wieder aufgebaut werden.
Die aus Stein gebauten Boxen wurden damals vom Bürgermeister der Gemeinde Lenningen mündlich genehmigt, da die Boxen nur einen kleinen Teil des Gebäudes darstellen und sich auf der Rückseite befanden.
Der kleine Reitplatz/Auslauf/Paddock bestand aus Trockenwiese mit Dränage und Natursand, was kein Eingriff in die Natur gewesen ist und vom damaligen Bürgermeister mündlich genehmigt wurde. Auch der damalige Förster hatte keine Einwände. Allerdings müssten umliegend Bäume gepflanzt werden, sowie auch Hecken und Sträucher. Dies wurde auch ausgeführt.
Die Käufer wurden mehrmals von Herr PERSONNE1.) über die Grüne Zone informiert, sowie, dass alle vorzunehmenden Änderungen und Veränderungen auf dem Hof der Genehmigungspflicht unterliegen.
Die Käufer hatten Einsicht der Genehmigungen und waren in Kenntnis gesetzt worden, dass die Pferde auf dem Hof von Herrn PERSONNE1.) zwar geduldet aber an sich nicht offiziell genehmigt waren.
Die Käufer sollten sich die Betriebsnummer anfragen und sich über weitere Information bei der Gemeinde selbst informieren.
Dies alles habe ich ihnen auf Englisch übersetzt und erklärt, um Missverständnisse aufgrund der Sprachbarriere zu vermeiden. Da keine offizielle Genehmigung für Boxen und Reitplatz vorlag, hat Herr PERSONNE1.) deswegen den Verkaufspreis gesenkt. » (pièce no 1 de Maître SCHMARTZ).

Cette réduction du prix de vente en raison de l'absence d'autorisation officielle est contestée par les PARTIES DEMANDERESSES, sans toutefois avoir déposé plainte à l'encontre de ce témoignage.

PERSONNE5.) a, quant à elle, déclaré ce qui suit :

« *Ich war oft auf dem Hof dabei, als die Käufer anwesend waren, um den Hof zu kaufen. Herr PERSONNE1.) erklärte ihnen mehrmals, dass die Hallen so verkauft werden müssen, wie se genehmigt waren und dass die Boxen sowie der Aussenplatz nicht schriftlich genehmigt seien. Für jede Umänderung oder Erweiterung muss eine Genehmigung angefragt werden, weil der Hof in einer Grünen Zone liegt.*
Nach Preisverhandlung waren die Käufer mit den Bedingungen einverstanden. » (pièce no 2 de Maître SCHMARTZ).

Le Tribunal entend d'emblée relever que, contrairement à ce que déclare PERSONNE7.), l'évaluation immobilière faite par SOCIETE3.), ainsi que d'ailleurs le compromis de vente, ne font aucune référence à une écurie. Ces deux documents font état d'un terrain agricole, respectivement d'un terrain inscrit dans la ADRESSE6.), ainsi que de trois bâtiments agricoles, respectivement « hangars », 14 box pour chevaux et un manège extérieur (pièces nos 1 et 2 de Maître WAGNER).

Il y a en outre lieu de retenir sur base des attestations testimoniales que les PARTIES DEMANDERESSES avaient été informées que le bien immobilier se trouvait en zone verte et que les chevaux n'étaient que tolérés dans le cadre de l'exploitation principalement agricole de PERSONNE1.), mais qu'ils n'étaient pas expressément autorisés.

Le fait que les participants aux messages téléphoniques aient employés des termes comme « *stable* », « *stables* », « *Reitstall* », « *Reithalle* » et « *ALIAS1.)* » dans les échanges après la première visite ne saurait établir à suffisance de droit que PERSONNE1.) ait entendu vendre une exploitation exclusivement équestre. À défaut d'établir que PERSONNE1.) ait été informé que les PARTIES DEMANDERESSES entendaient exercer une activité équestre, à l'exclusion de toute activité agricole, il aurait été

envisageable que PERSONNE1.) ait compris que les PARTIES DEMANDERESSES allaient continuer l'exploitation agricole tout en exerçant accessoirement une activité équestre.

Il ressort également des attestations testimoniales que les acquéreuses avaient été informées qu'un changement d'affectation serait sujet à une demande d'autorisation. Elles avaient d'ailleurs été informées que la demande de changement d'un hall en écurie avait déjà fait l'objet d'un refus. Le Tribunal estime qu'il aurait, dans ces circonstances, appartenu aux PARTIES DEMANDERESSES de se renseigner quant à la possibilité et quant aux conditions pour exploiter un centre exclusivement équestre, respectivement une école d'équitation, et ce avant la signature du compromis de vente.

Force est de retenir qu'une intention dolosive dans le chef de PERSONNE1.) n'est pas rapportée à suffisance de droit.

La demande des PARTIES DEMANDERESSES basée sur l'article 1116 du Code civil est partant à rejeter pour être non fondée.

Le Tribunal relève à cet endroit que si au dispositif de leurs conclusions, les PARTIES DEMANDERESSES font valoir que leur consentement a été vicié « *par l'erreur, sinon par le dol commis dans le chef du vendeur* », force est de constater que leur motivation est exclusivement axée sur le dol et qu'il n'est fait aucune référence à l'article 1110 du Code civil consacré à l'erreur.

Il y a ensuite lieu de relever que la jurisprudence luxembourgeoise a emboîté le pas à la jurisprudence française en décidant que toute possibilité de cumul de l'action en nullité pour erreur avec l'action rédhibitoire pour vice caché est exclue et qu'en présence d'un vice caché, la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement possible de l'action de l'acheteur, sans qu'il puisse se prévaloir de l'erreur commise par lui (Cour d'appel, 6 mars 2019, numéro 45274 du rôle, Cour d'appel, 12 mars 2008, numéro 30172 du rôle).

L'action en garantie des vices cachés n'est toutefois exclusive que de l'action en nullité fondée sur l'erreur, non de celle fondée sur le dol (*ibidem*). Dans la mesure où les PARTIES DEMANDERESSES basent leur demande également sur la garantie des vices cachés, une demande en annulation sur base de l'erreur serait en tout état de cause déclarée irrecevable.

Quant à la garantie des vices cachés

Le Tribunal relève qu'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* ».

Il ressort de ce texte que, pour que le vendeur se trouve tenu à garantie, il faut que quatre conditions soient réunies : en premier lieu, la chose doit avoir un défaut ; en deuxième lieu, ce défaut doit la rendre impropre à l'usage auquel elle était destinée, et donc revêtir une certaine gravité ; en troisième lieu, il doit être caché ; en quatrième et dernier lieu, il doit être antérieur ou concomitant à la vente (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, verbo « Vente », no 540).

La première condition a donc trait à l'existence d'un vice. En cédant la chose, le vendeur se porte garant de ce qu'elle présente les qualités qui sont normalement les siennes. Il faut que la qualité faisant défaut soit une des principales que l'on reconnaît à la chose (JurisClasseur, Code civil, articles 1641 à 1649, Fasc. 30 : Vente – Garantie légale contre les vices cachés – Objet de la garantie : le vice caché, nos 5 et 7).

En deuxième lieu, en ce qui concerne la gravité du vice, celle-ci s'apprécie *in abstracto* en fonction de l'utilité qui peut être attendue de la chose selon l'opinion commune. Le vice doit revêtir un caractère de gravité certaine, rendant l'objet vendu impropre à l'usage auquel il est destiné. Le vice doit être considéré comme suffisamment grave s'il empêche une utilisation normale de la chose et *a fortiori*, s'il

la rend dangereuse (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 17ème chambre, 7 juillet 2010, no 123.749 du rôle).

Troisièmement, un vice est caché s'il n'a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l'acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n'a pu en révéler l'existence. Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3ème chambre, 8 janvier 2019, no 183.727 du rôle).

Le vice est, au contraire, apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen d'un examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite.

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*.

Finalement, pour être couvert par la garantie, le vice doit être antérieur à la vente, et plus précisément au transfert de propriété. Si le vice est postérieur à la vente, le contrat a porté sur un objet en bon état. À compter du transfert de propriété, la chose passe aux risques de l'acquéreur et la survenance d'un vice apparaît comme un cas fortuit qui pèse sur ce dernier (JurisClasseur, Code civil, articles 1641 à 1649, *op. cit.*, no 102).

Les juges du fond apprécient souverainement si le vice préexistait à la vente en relevant les circonstances établissant cette antériorité (JurisClasseur, Code civil, articles 1641 à 1649, *op. cit.*, no 106).

Afin de prospérer dans leur action, il incombe aux PARTIES DEMANDERESSES d'établir que les conditions précitées de l'article 1641 du Code civil sont réunies.

PERSONNE1.) et SOCIETE3.) contestent non seulement l'existence d'un vice caché, mais soulèvent également la forclusion tirée de l'article 1648 du Code civil eu égard à l'absence de dénonciation endéans un bref délai, respectivement en l'absence d'action intentée dans le délai d'un an.

L'article 1648 du Code civil dispose ce qui suit :

« *L'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.*
L'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation prévue à l'alinéa qui précède, sauf au cas où il aurait été empêché de la faire valoir par suite de la fraude du vendeur.
Le délai de déchéance est interrompu par tous pourparlers entre le vendeur et l'acheteur. Le délai de déchéance est encore interrompu par une assignation en référé ainsi que par toute instruction judiciaire relative au vice.
Un nouveau délai d'un an prend cours au moment où le vendeur aura notifié à l'acheteur, par lettre recommandée, qu'il rompt les pourparlers ou que l'acheteur est informé de la clôture de l'instruction.
Après l'expiration du délai d'un an, l'acheteur ne peut plus se prévaloir du vice de la chose, même par voie d'exception. L'acheteur peut toutefois, s'il n'a pas acquitté le prix et à condition d'avoir régulièrement dénoncé le vice dans le bref délai prévu à l'alinéa premier, opposer, comme exception contre la demande de paiement, une demande en réduction de prix ou en dommages et intérêts. »

Le Tribunal estime que même à admettre que le moyen invoqué par les PARTIES DEMANDERESSES, à savoir l'absence d'autorisation pour l'exercice d'une activité d'école d'équitation, puisse être considérée comme un vice caché au sens des articles 1641 et suivants du Code civil et qu'il ait par ailleurs été valablement dénoncé en date du 12 juin 2020, ce qui est contesté tant par PERSONNE1.) que par SOCIETE3.), force est de constater que l'assignation en justice du 31 mai 2023 a été signifiée plus d'an après cette dénonciation alléguée, sans que les PARTIES DEMANDERESSES ne fassent état de pourparlers, d'une assignation en référé ou de toute instruction judiciaire relative au vice.

Le Tribunal relève à cet endroit que les demandes d'autorisation adressées au ministère compétent ne sauraient valoir « *instruction judiciaire* » au sens de l'article 1648 du Code civil.

Il en résulte que les PARTIES DEMANDERESSES n'ont :

- soit pas dénoncé le vice allégué endéans un bref délai,
- soit pas agi endéans le délai d'un an.

Il y a partant lieu de retenir qu'en tout état de cause, les PARTIES DEMANDERESSES sont forcloses de se prévaloir de l'existence d'un vice caché.

Quant à l'obligation de délivrance conforme

Les PARTIES DEMANDERESSES basent leur demande encore subsidiairement sur l'obligation de délivrance conforme.

Le Tribunal relève que l'obligation de délivrance prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil impose au vendeur de fournir à l'acheteur une chose conforme à ce qui a été convenu.

En vertu de l'obligation de délivrance qui incombe au vendeur, celui-ci doit livrer à l'acheteur une chose conforme à celle qui est prévue au contrat. Lorsque la vente porte sur un corps certain, le vendeur est tenu de délivrer la chose telle qu'elle a été convenue. Il doit donc livrer une chose présentant les caractéristiques en considération desquelles la vente a été conclue et ne peut lui en substituer une autre sans l'accord de l'acheteur (Jurisclasseur civil, sub art. 1603 à 1623, no 6 et s.).

L'obligation de délivrance couvre les qualités de la chose vendue. La qualité de la chose vendue est entendue comme l'ensemble des propriétés de la chose que les parties ont eu en vue au moment du marché avant de se déterminer à contracter. Un défaut rendant la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée constitue un vice relevant de la garantie ; en revanche, une différence entre les choses promises et les choses livrées constitue l'inexécution de l'obligation de délivrance conforme. Le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue le vice prévu par les articles 1641 et suivants du Code civil. En revanche, l'inaptitude de la chose à l'utilisation contractuellement prévue constitue un manquement à l'obligation de délivrance conforme (Jurisclasseur civil, sub art. 1603 à 1623, fasc. 210, no 13 et ss.).

Concernant les qualités que la chose doit présenter, il y a lieu de distinguer entre qualité matérielle et qualité fonctionnelle.

Relativement à la qualité matérielle, il est de principe qu'en l'absence de spécifications contractuelles, la chose délivrée doit être de qualité loyale et marchande, c'est-à-dire de qualité moyenne, par déduction de l'article 1246 du Code civil.

Par la qualité fonctionnelle, qui peut résulter de façon expresse ou tacite des stipulations du contrat, on définit l'aptitude de l'objet à l'usage pour lequel il a été vendu et acheté, à l'usage implicitement ou explicitement défini par le contrat.

Dans ce contexte il est admis que le vendeur n'est responsable que s'il avait connaissance exacte de la destination de la chose vendue. Il n'en va autrement que si le vendeur était tenu d'une obligation de conseil à l'encontre de l'acheteur. Il est donc essentiel de déterminer l'usage auquel est destiné l'objet vendu en fonction de la commune intention des parties pour déterminer s'il y a eu délivrance d'une chose conforme ou non. Si l'acquéreur envisage une utilisation spéciale de l'objet vendu, il a intérêt à la faire connaître au vendeur par l'un des documents contractuels. En effet c'est seulement à cette

condition qu'il pourra exiger que la chose vendue soit apte à un tel usage, et il lui appartiendra de faire la preuve de cette connaissance (J. Ghestin : Conformité et garantie dans la vente, L.G.D.J. 1983, no 144).

Le Tribunal retient, eu égard aux éléments du dossier, qu'il n'est pas établi à suffisance de droit que PERSONNE1.) ait eu connaissance que les PARTIES DEMANDERESSES entendaient exercer sur les parcelles vendues une activité exclusivement équestre, à l'exclusion de toute exploitation agricole, cette dernière étant seule autorisée et ce dont les PARTIES DEMANDERESSES avaient été informées.

Il y a lieu de rappeler que selon compromis de vente, PERSONNE1.) a vendu un terrain inscrit à la ADRESSE6.), ensemble avec trois bâtiments agricoles, certes avec 14 box pour chevaux et un manège extérieur.

Le fait que les participants aux messages téléphoniques aient employés des termes comme « *stable* », « *stables* », « *Reitstall* », « *Reithalle* » et « *ALIAS1.)* » dans les échanges après la première visite n'est pas suffisant pour retenir que la vente d'une exploitation exclusivement équestre soit entrée dans le champ contractuel.

La demande en résolution, respectivement en réduction du prix de vente sur base de l'obligation de délivrance conforme est partant également à rejeter pour être non fondée.

<u>Quant au bien-fondé de la demande dirigée à l'encontre de SOCIETE3.)</u>

Les PARTIES DEMANDERESSES entendent encore voir engager la responsabilité de SOCIETE3.) sur base de la responsabilité délictuelle.

Il est de principe que l'agent immobilier assume une obligation d'information à l'égard des clients potentiels de son mandant qui l'a chargé de la mise en vente de son bien. Sa responsabilité à l'égard de ces clients potentiels est de nature délictuelle. S'il doit agir de bonne foi, ses obligations envers les tiers sont toutefois largement atténuées par rapport à celles qu'il doit respecter envers son propre client (*cf*. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., 2014, no 536).

L'agent immobilier n'assume ainsi pas seulement des obligations à l'égard de son client, mais il peut également engager sa responsabilité à l'égard des tiers, et plus particulièrement à l'égard des cocontractants de l'opération finale, s'il manque à son devoir général de prudence et de diligence.

L'agent immobilier étant un professionnel qui doit agir de bonne foi, les tiers qui traitent avec lui sont en droit de faire confiance à son expertise professionnelle (*cf*. Cour d'appel, 7 février 2001, no 23526 ; THEWES (M.), Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 13, 2003, page 624).

En sa qualité de professionnel des transactions immobilières, l'agent immobilier peut, dans les limites des compétences professionnelles que l'on peut attendre de sa part, voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur du bien vendu par son entremise.

De façon générale, l'agent immobilier doit donner à la personne intéressée des informations correctes sur l'étendue de ses pouvoirs, la présentation et la faisabilité de l'opération ainsi que les caractéristiques du bien immobilier.

L'agent immobilier doit également s'assurer que le bien, objet de l'opération à conclure, soit conforme à l'usage ou à la destination que l'intéressé désire lui attribuer (*cf*. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc. 315 : Agent d'affaires – agent immobilier, no 96).

Concernant la présentation de l'immeuble mis en vente, une distinction doit être opérée entre la situation apparente et la situation cachée de l'immeuble. Il est en effet admis que l'agent immobilier ne doit pas révéler d'initiative des vices et inconvénients apparents de l'immeuble, étant donné qu'il n'est

pas le conseiller de l'acquéreur potentiel. Ce dernier, qui s'engage dans une opération particulièrement importante, doit examiner lui-même l'état de l'immeuble avec le sérieux et l'attention nécessaires. Cependant, en ce qui concerne la situation cachée de l'immeuble, l'agent immobilier a un devoir d'information beaucoup plus étendu. Il engage ainsi sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers s'il omet de signaler l'existence de vices cachés ou s'il lui fournit des renseignements qu'il sait ou doit savoir inexacts à leur propos. En revanche, l'agent ne pourra être tenu pour responsable de la non-divulgation de vices dont il n'avait pas connaissance (*cf*. TAL, 1er juin 2016, no 157816 et références y citées).

Il ne saurait en tout état de cause être reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation d'information concernant des vices dont celui-ci ne pouvait pas avoir connaissance. Il ne saurait non plus être mis à la charge de l'agent immobilier l'obligation de s'entourer de professionnels du bâtiment aux fins d'inspecter le bien à la recherche d'éventuels vices cachés pour en informer ensuite l'acquéreur qui n'est au demeurant pas son client. L'obligation de l'agent immobilier doit nécessairement rester limitée à l'égard de celui-ci à défaut de quoi il risquerait de se trouver en conflit avec ses obligations d'information et de conseil vis-à-vis de son propre client. Il appartient donc à l'acquéreur lui-même, comme à toute personne agissant avec prudence et diligence, de se renseigner utilement et, le cas échéant, de s'entourer, des professionnels utiles à l'éclairer sur l'état d'une construction (*cf*. TAL, 6 mars 2020, no TAL-2018-06409).

La responsabilité de l'agent immobilier a ainsi pu être retenue lorsque celui-ci a donné au tiers intéressé des informations dont il sait ou devrait savoir qu'elles sont inexactes, ou lorsqu'il s'est délibérément abstenu de donner certains renseignements (*cf*. THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Larcier Luxembourg, 2021, page 75).

La charge de la preuve du non-respect par l'agent immobilier de son obligation d'information et de conseil incombe à celui qui se prévaut d'un tel manquement (*cf*. Cour d'appel, 12 octobre 2016, no 40535).

Le Tribunal relève qu'il n'est pas contesté par les PARTIES DEMANDERESSES que SOCIETE3.) n'était pas présente lors des visites des lieux et qu'elle n'a pas participé aux échanges de messages électroniques envoyés par la suite entre PERSONNE1.) et les PARTIES DEMANDERESSES. Elle n'a d'ailleurs perçu qu'une commission à hauteur de 1% du prix de vente.

Force est de constater que les PARTIES DEMANDERESSES restent en défaut d'établir que les parcelles de PERSONNE1.) aient été présentées par SOCIETE3.) comme ayant une finalité exclusivement équestre. Ils ne versent notamment aucune annonce qui ferait état de la vente d'« écuries ».

Dans ce cadre, aucune faute ne saurait être reprochée à SOCIETE3.) en lien avec la rédaction de l'évaluation immobilière et la préparation du compromis de vente, qui renseignent qu'il s'agit d'un terrain agricole, respectivement d'un terrain inscrit à la ADRESSE6.).

Il y a en outre lieu de rappeler que les PARTIES DEMANDERESSES avaient été informées par PERSONNE6.) que les chevaux n'étaient que tolérés.

Eu égard à ce qui précède, une faute délictuelle dans le chef de SOCIETE3.) laisse d'être établie.

La demande dirigée à l'encontre de SOCIETE3.) est partant également à rejeter pour être non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, les demandes respectives en garantie de PERSONNE1.) et SOCIETE3.) l'un à l'encontre de l'autre et la demande de PERSONNE1.) en remboursement des honoraires payés à SOCIETE3.) sont devenues sans objet.

Quant aux demandes accessoires

Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les PARTIES DEMANDERESSES sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 10.000 euros dans le cadre la procédure administrative et dans le cadre de la présente instance.

Le Tribunal constate toutefois que les conclusions de synthèse des PARTIES DEMANDERESSES ne contiennent aucune motivation sur ce point. Il y a lieu de relever qu'en application de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, une partie n'est pas en droit de simplement renvoyer dans ses conclusions de synthèse à des écritures précédentes, étant donné que les conclusions de synthèse sont, ou à tout le moins, devraient être une œuvre de synthèse et doivent se suffire à elles-mêmes (Cour d'appel, 20 décembre 2017, numéro 41196 du rôle ; Cour d'appel, 30 mars 2023, numéro CAL-2021-00488 du rôle).

En tout état de cause, eu égard à l'issue du présent litige, aucune faute n'est établie dans le chef de PERSONNE1.), respectivement de SOCIETE3.), de sorte que la demande des PARTIES DEMANDERESSES est à rejeter pour être non fondée.

Quant aux indemnités de procédure

Les PARTIES DEMANDERESSES sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

PERSONNE1.) et SOCIETE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros, respectivement de 5.000 euros.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et de SOCIETE3.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les PARTIES DEMANDERESSES à leur payer chacun une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Les PARTIES DEMANDERESSES, ayant succombé en leur demande, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les PARTIES DEMANDERESSES aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, pour la partie qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare recevable la demande de la SOCIETE1.) et de la SOCIETE2.) eu égard à la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

déclare recevable la demande de la SOCIETE1.) et de la SOCIETE2.) eu égard à l'absence d'acceptation expresse des vices,

la déclare toutefois non fondée sur toutes les bases légales invoquées,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de la SOCIETE3.), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE4.), en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) à payer à la SOCIETE3.), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE4.), le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) et de la SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

condamne la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, pour la partie qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.