

Jugement civil 2020TALCH11/00010 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, sept février deux mille vingt.

Numéros 180.641 et 182.191 du rôle (jonction)

Composition:

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Arnold LAHR, greffier.

I.

(180.641)

ENTRE

DEM1

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Josiane GLODEN demeurant à Esch-sur-Alzette du 22 octobre 2016,

comparant par Maître Jean-Jacques LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOC1

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODEN,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

(182.191)

ENTRE

SOC1

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 12 janvier 2017,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOC2

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 31 mai 2019.

Entendu Madame le juge Catherine TISSIER en son rapport oral à l'audience publique du 6 décembre 2019.

Entendu DEM1, par l'organe de son mandataire Maître Gaëlle RELOUZAT, avocat en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat constitué.

Entendu la société SOC1, par l'organe de son mandataire Maître Rabah LARBI, avocat en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat constitué.

Entendu la société SOC2, par l'organe de son mandataire Maître Benoît ENTRINGER, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 22 octobre 2016, DEM1 a fait donner assignation à la SOC1 à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir admettre l'action en rescision, principalement du chef de dol commis par le vendeur, subsidiairement pour erreur sur la substance de la chose vendue, ou plus subsidiairement sur le terrain des vices cachés, voir condamner la SOC1 à payer à DEM1 un montant de 100.000.- euros à titre de dommages et intérêts, voir condamner la SOC1 à payer à DEM1 un montant qu'elle se réserve le droit de chiffrer lorsqu'elle pourra évaluer le coût d'une mise en conformité de l'immeuble litigieux, voir condamner la SOC1 à lui payer le montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais et dépens avec distraction au profit de Maître Jean-Jacques LORANG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 180.641.

Par exploit d'huissier du 12 janvier 2017, la SOC1 a fait donner assignation à la SOC2 à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige principal opposant DEM1 à la SOC1 introduite par exploit d'huissier du 22 octobre 2016, voir ordonner la jonction des deux affaires, voir dire que la SOC2 doit tenir quitte et indemniser la SOC1 de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre dans le cadre du litige principal l'opposant à DEM1, voir condamner la SOC2 à payer à la SOC1 un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 182.191.

Les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 180.641 et 182.191 ont été jointes par mention au dossier en date du 17 mai 2017.

1. Faits constants

En date du 31 mars 2015, DEM1 et la SOC1 ont signé un acte notarié de vente portant sur un immeuble situé à XXX.

En date du 27 mai 2016, le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a adressé un courrier à DEM1 l'informant que les 6 appartements de l'immeuble auraient été aménagés « *en fraude* » par la SOC1, qu'une autorisation de bâtir visant la régularisation de la situation aurait été délivrée à cette dernière en date du 28 juin 2013, mais que celle-ci serait périmée et aurait perdu tous ses effets, de sorte que la situation demeurerait irrégulière et que le sous-sol qui serait aménagé en logement devrait être supprimé sans attendre.

Par ce même courrier, DEM1 a été sommée de présenter au Bourgmestre de la Ville de Luxembourg une demande de régularisation, étayée d'un dossier complet, endéans les 2 mois, afin que le Bourgmestre puisse, le cas échéant, lui accorder une autorisation de bâtir après coup.

2. Prétentions et moyens des parties

La SOC1 fait valoir qu'elle aurait donné mandat de vente exclusif à la SOC2 pour vendre l'immeuble litigieux et qu'elle lui aurait fourni par courriel en date du 9 août 2013 toutes les informations nécessaires concernant l'immeuble pour réaliser la vente, y compris ses plans, les autorisations délivrées par la Ville de Luxembourg ainsi que les échanges de courriers avec cette dernière en vue de la régularisation de l'immeuble.

Les plans de l'immeuble auraient été transmis à la SOC2 par un courriel du 9 août 2013. La lettre d'approbation de la Ville de Luxembourg du 3 juillet 2013 aurait été transmise à la SOC2 par un courriel du 18 août 2013.

Ces informations et documents auraient été transmis par la SOC2 à DEM1. Il appartiendrait à cette dernière de rapporter la preuve qu'elle n'aurait pas eu connaissance de la situation de l'immeuble avant la réception du courrier de la Ville de Luxembourg du 27 mai 2016.

La SOC1 expose encore dans ce contexte qu'elle aurait fait établir des plans par le bureau d'architectes B1 qui auraient été validés par la Ville de Luxembourg qui aurait accordé un permis de bâtir en date du 28 juin 2013 aux fins de régulariser la situation de l'immeuble. Ce ne serait que par inadvertance que le renouvellement du permis de bâtir, dont la durée de validité n'aurait été que d'un an, aurait été omis.

Un compromis de vente aurait été signé en date du 9 février 2015 avec DEM1. Celui-ci stipulerait que le bien aurait été visité et serait bien connu de l'acquéreur.

L'acte de vente aurait été passé devant le notaire Jean SECKLER en date du 30 mars 2015. Le décompte présenté par le notaire aurait comporté un poste « Commune de Luxembourg » d'un montant de 20.095.- euros correspondant à la taxe compensatoire due pour permettre l'aménagement du 5^{ème} étage de l'immeuble qui aurait été directement continué à la Ville de Luxembourg. Le paiement de cette taxe régulariserait partant la situation de l'immeuble. Elle n'aurait d'ailleurs jamais été restituée, ce qui démontrerait que la Ville de Luxembourg aurait validé la situation et libéré le vendeur de l'immeuble de son obligation de régularisation.

La SOC1 serait ainsi de bonne foi. Elle n'aurait soustrait aucune information à DEM1 et n'aurait usé d'aucunes manœuvres destinées à tromper cette dernière. DEM1 aurait acquis l'immeuble en connaissance de cause. Il ne résulterait d'aucun élément du dossier, ni du compromis de vente, ni de l'acte subséquent que les unités d'habitation qu'aurait comporté l'immeuble auraient nécessairement été au nombre de 6. DEM1 ne démontrerait pas que ce nombre aurait été déterminant de sa volonté d'acquérir l'immeuble. Il résulterait enfin de l'attestation testimoniale de T1 que l'autorisation de bâtir aurait été affichée à l'entrée de l'immeuble, de sorte que DEM1 aurait été au courant de la nécessité des travaux dans l'immeuble pour régulariser sa situation. Toute demande en nullité fondée sur le dol ou l'erreur serait ainsi à déclarer non fondée.

A titre subsidiaire, la SOC1 formule une offre de preuve destinée à établir que la SOC2 aurait bien obtenu toutes les informations utiles et nécessaires, notamment en ce qui concerne la situation administrative de l'immeuble lors de sa mise en vente et demande l'audition de T2 et de T1 à cet effet.

Il résulterait par ailleurs d'un des courriers de l'architecte directeur de la Ville de Luxembourg du 13 janvier 2015 qu'une annonce immobilière aurait été publiée par la SOC2 comportant des plans semblables à ceux faisant l'objet de l'autorisation de bâtir. Lors de la passation de l'acte de vente, le notaire aurait en outre informé DEM1 qu'il devait continuer le montant de 20.095.- euros à la Ville de Luxembourg aux fins de permettre l'aménagement du 5^{ème} étage de l'immeuble. La SOC1 ne saurait partant être tenue des vices dont DEM1 aurait pu se convaincre elle-même. En outre l'acte de vente du 31 mars 2015 comporterait une clause d'exclusion de responsabilité pour les vices affectant l'immeuble.

A titre plus subsidiaire, la SOC1 fait valoir que DEM1 n'établirait ni le préjudice qu'elle aurait subi, ni le lien de causalité entre le vice invoqué et le préjudice allégué. Les montants réclamés seraient fantaisistes et ne seraient étayés d'aucune pièce probante. Pour être réparable, le préjudice devrait être personnel, direct, actuel certain et licite. En l'espèce, le dommage ne serait pas certain. DEM1 ne prouverait pas avoir régularisé la situation par le biais des travaux réalisés. Elle

ferait état d'une réduction à 3 unités d'habitation, ce que la Ville de Luxembourg n'aurait jamais exigé. Elle ne chercherait qu'à se faire payer ses frais de rénovation pour ensuite appliquer des loyers bien supérieurs sur 3 unités d'habitation.

DEM1 serait également à débouter de tout manque à gagner par rapport à l'appartement situé en sous-sol, alors qu'elle aurait eu connaissance du fait que ce local ne pouvait pas faire l'objet d'une location. Aucun document ne lui ayant garanti la location de 6 unités, elle ne saurait prétendre avoir subi un préjudice du fait que seules 5 unités d'habitation auraient été autorisées. Le regroupement qu'elle soutient avoir été contrainte d'effectuer de deux petits appartements en un grand ne lui causerait pas de préjudice non plus puisqu'elle pourrait louer le grand appartement plus cher.

A titre encore plus subsidiaire, la SOC1 fait valoir qu'elle aurait donné mandat de vente exclusif à la SOC2 à qui elle aurait fourni toutes les informations nécessaires à la vente. Ce serait le cas échéant cette dernière qui aurait manqué à son obligation d'information et de conseil et qui devrait dès lors tenir la SOC1 quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre.

Elle expose que toutes les informations auraient été communiquées à la SOC2. Il résulterait des attestations testimoniales versées de T1 et de T2 que ces derniers auraient été intéressés par l'acquisition de l'immeuble et l'auraient visité. Ils attesteraient que le gérant de la SOC2 aurait été parfaitement au courant de la situation et les en aurait informés.

DEM1 fait valoir que l'acquisition du bien immobilier aurait constitué un placement immobilier locatif.

Elle aurait appris par un courrier du Bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 27 mai 2016 que les appartements de l'immeuble auraient été aménagés « *en fraude* » par la SOC1. L'aménagement du sous-sol de l'immeuble en appartement l'aurait été sans aucune autorisation. DEM1 aurait été sommée par ce courrier de présenter une demande de régularisation, étayée d'un dossier complet, afin que le Bourgmestre puisse, le cas échéant, lui accorder une autorisation de bâtir après coup.

Elle conteste formellement avoir été informée de la situation de l'immeuble avant la réception du courrier précité et avoir reçu les plans, autorisations et échanges de courriers avec la Ville de Luxembourg.

Elle fait valoir que les informations que la SOC1 est susceptible d'avoir communiquées à la SOC2 constituerait pour elle *res inter alios acta*. Les informations ne lui auraient en tous les cas pas non plus été transmis par la SOC2.

DEM1 entend ainsi exercer l'action en rescision principalement pour dol et subsidiairement pour erreur. Elle invoque la réticence dolosive de la SOC1 à reconnaître la situation réelle de l'immeuble qui constituerait un dol au sens des articles 1109 et 1116 du Code civil. Les mêmes faits auraient entraîné dans le chef de DEM1 une erreur portant sur la substance même de la chose ayant fait l'objet de la vente au sens de l'article 1110 du Code civil.

Ce ne serait pas l'existence de 6 unités d'habitation qui aurait convaincu DEM1 d'acquérir l'immeuble, mais le fait qu'elle acquerrait un immeuble avec plusieurs appartements faisant l'objet de baux locatifs. Le dol invoqué par DEM1 consiste partant dans l'absence d'autorisation et la fraude commise par l'ancien propriétaire vis-à-vis de la Ville de Luxembourg.

DEM1 fait valoir, à titre subsidiaire, que l'immeuble serait affecté de vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, de sorte qu'elle entendrait exercer la garantie pour vices cachés à l'encontre de la SOC1. La clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte de vente ne jouerait pas, dans la mesure où la SOC1 aurait eu connaissance des vices affectant l'immeuble. Une telle clause ne serait pas susceptible d'exclure un dol.

DEM1 fait encore valoir qu'il ne saurait lui être reproché de ne jamais avoir visité l'immeuble et d'avoir fait confiance au professionnel de la vente. Elle conteste le fait que l'autorisation de bâtir aurait été affichée à l'entrée de l'immeuble et qu'elle aurait pu la voir en le visitant. Une telle affiche n'aurait de toute façon pas permis de se convaincre de l'irrégularité de la situation, mais tout au plus de l'intention de la venderesse d'effectuer des travaux. Elle n'aurait finalement pas non plus eu connaissance de l'annonce qui aurait figuré sur le site at.home tel que cela résulterait du courrier de l'architecte directeur de la Ville de Luxembourg du 13 janvier 2015.

DEM1 conclut encore, pour le cas où la responsabilité délictuelle de la SOC2 devait être retenue, à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de la SOC1 et de la SOC2.

Quant au préjudice subi, celui-ci s'élèverait aux montants suivants : 275.400.- euros à titre de perte locative par rapport aux appartements du deuxième étage qui auraient dû être transformés en un seul, 145.800.- euros à titre de perte locative par rapport à la location du sous-sol et 132.545,63.- euros pour les travaux de transformation qui auraient été nécessaires pour régulariser la situation de l'immeuble conformément au devis établi par le Bureau d'architecte B2. Ce devis correspondrait au coût des travaux pour réaménager 3 unités d'habitation, tel que les plans initiaux de l'immeuble le prévoyaient.

La SOC2 expose qu'elle n'aurait pas été informée par la SOC1 du différend qui l'opposait à la Ville de Luxembourg. Elle n'aurait plus particulièrement pas été au courant du fait que la Ville de Luxembourg n'aurait autorisé que 5 unités d'habitation dans l'immeuble et non 6. La SOC1 aurait par le biais de son gérant XY transmis à la SOC2 les copies des 6 contrats de bail en cours le 29 avril 2014. C'est donc la SOC1 qui aurait menti à la SOC2.

La SOC2 reproche à la SOC1 de verser de fausses attestations testimoniales, alors que le gérant de la SOC2, AB n'aurait jamais été contacté par les dénommés T1 et T2, auteurs des attestations testimoniales versées par la SOC1. Elle fait valoir que la production de fausses attestations dans une procédure judiciaire est de nature à être qualifiée d'escroquerie à jugement et demande au Tribunal d'en donner avis au procureur d'Etat.

Quant à la demande de DEM1 pour le cas où la responsabilité délictuelle de la SOC2 devait être retenue, à voir condamner cette dernière solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part avec la SOC1, la SOC2 fait valoir qu'il s'agirait d'une demande irrecevable, sinon dénuée de tout fondement. Elle expose plus particulièrement que le demandeur principal ne pourrait pas formuler de demande à l'encontre de la partie appelée en garantie par le défendeur principal.

3. Appréciation du tribunal

3.1. Quant aux vices du consentement

DEM1 exerce « *l'action en rescision principalement du chef de dol commis par le vendeur, subsidiairement pour erreur sur la substance de la chose vendue* ». Elle base sa demande sur les articles 1109, 1116 et 1110 du Code civil.

Le Tribunal constate que DEM1 ne demande pas expressément la rescision, respectivement l'annulation de l'acte de vente du 31 mars 2015 et en conclut que DEM1 a renoncé à demander l'annulation de l'acte de vente du 31 mars 2015 et se limite à demander l'indemnisation pécuniaire du préjudice qu'elle prétend avoir subi.

Il faut en effet admettre que tant en matière de dol qu'en matière d'erreur, les dommages-intérêts peuvent ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (Lexis360, art. 1110 - Fasc. unique : CONTRATS ET OBLIGATIONS. – Erreur ; CA Paris, 11 mars 1947 ; D. 1949, p. 148).

3.1.1. Quant au dol

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, « *il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

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

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement 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, Pas. 31, 356).

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. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit pas que des pressions aient été exercées ou que l'obligation d'information précontractuelle n'ait pas été respectée. Peu importe, en revanche, l'objet de cette erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, 7 février 2007, numéro 30.647 du rôle, Pas. 33, p. 397).

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour d'appel, 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

En l'espèce, DEM1 reproche à la SOC1 de ne pas l'avoir informée de l'irrégularité de la situation de l'immeuble au regard des dispositions du règlement sur les bâtisses et des reproches qui ont été formulés par le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg concernant les unités de logement aménagés dans l'immeuble et la nécessité de régularisation.

La SOC1 soutient que DEM1 aurait été parfaitement informée de la situation par le biais de la SOC2 ainsi que par le fait que lors de la passation de l'acte notarié de vente, le notaire aurait présenté un décompte comportant le poste « Commune de Luxembourg » d'un montant de 20.095.- euros correspondant à la taxe compensatoire due pour permettre l'aménagement du 5ème étage de l'immeuble. Le paiement de ce montant à la Ville de Luxembourg démontrerait que DEM1 aurait été au courant de la situation de la société. Le paiement de cette taxe aurait en outre régularisé la situation de l'immeuble vis-à-vis de la Ville de Luxembourg.

La SOC2 soutient ne pas avoir eu connaissance de la situation irrégulière de l'immeuble, ce qui expliquerait qu'elle n'en ait pas informé DEM1.

Il est constant en cause que DEM1 n'a été en contact qu'avec la SOC2 et qu'elle n'a jamais été en contact direct avec la SOC1, respectivement avec ses gérants, XY et Z, si n'est sans doute pour passer l'acte de vente notarié en date du 31 mars 2015. Elle reconnaît elle-même dans ses conclusions n'avoir jamais rencontré XY. La SOC1 confirme, de son côté, que les échanges ont uniquement eu lieu entre DEM1 et la SOC2.

Il en résulte que toutes manœuvres dolosives – si manœuvres devait-il y avoir eu – ne peuvent avoir été pratiquées que par la SOC2 et qu'elles n'émaneraient dès lors pas du cocontractant, mais d'un tiers. En effet, l'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur.

Or, conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, le dol, pour qu'il soit admis, doit émaner du cocontractant.

Lorsqu'elles émanent d'un tiers, les manœuvres dolosives peuvent également être une cause de nullité de la convention. Mais le tiers doit alors avoir agi comme complice du cocontractant ou avoir agi comme représentant (mandataire ou préposé) du cocontractant. La convention sera, au contraire, maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire, qui ne représente aucune des parties, dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Aucune complicité n'est établie, ni même alléguée en l'espèce.

Concernant la qualité de mandataire ou de simple intermédiaire, il convient de préciser que les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Il est en effet admis en droit luxembourgeois que les agents immobiliers sont liés à leurs clients par un contrat de louage d'ouvrage. Pour que l'agent immobilier agisse en tant que

mandataire, il faut qu'un pouvoir de représentation exprès de son client lui ait été donné.

En l'espèce, tant le compromis de vente du 9 février 2015 que l'acte de vente du 31 mars 2015 ont été signés au nom de la SOC1 directement par ses deux gérants en personne. La SOC2 n'a accompli aucun acte juridique dans l'exercice de sa mission. Bien que la SOC1 fasse valoir qu'elle aurait confié un « *mandat de vendre exclusif* » à la SOC2, force est de constater que cette dernière n'a joué qu'un rôle d'intermédiaire.

Il s'ensuit que la nullité ne saurait en l'espèce être prononcée pour dol.

3.1.2. Quant à l'erreur

L'article 1110 dispose : « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.* »

Par « *substance* », il faut entendre toute qualité dont la considération a été déterminante de l'engagement.

La notion de substance est interprétée par la jurisprudence en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat. Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne peut être prise en considération que si elle a fait part à son cocontractant de ce qu'elle attendait précisément du contrat. Pour entrer dans le champ contractuel, la qualité substantielle de la chose sur laquelle porte l'erreur doit avoir été comprise comme telle dans la commune intention des deux parties cocontractantes. C'est la condition selon laquelle l'erreur doit être commune.

Si un contractant invoque en effet une circonstance particulière déterminante pour lui, il doit d'abord l'établir et prouver ensuite qu'il l'a portée à la connaissance du cocontractant. Autrement dit, il doit s'agir d'une qualité déterminante des deux contractants, entrée dans le champ contractuel (Alain Bénabent, Droit Civil, Les obligations, 8e édition, n° 78).

Pour être prise en considération, la victime de l'erreur doit établir que si elle avait connu la réalité, elle n'aurait pas contracté, ou du moins pas aux mêmes conditions, étant souligné qu'en pratique, cette exigence ne joue qu'un rôle limité sur le terrain de l'article 1110 du Code civil, car elle se confond largement avec

l'exigence d'une erreur sur la qualité substantielle. Dès lors en prouvant que la qualité manquante était substantielle, la victime de l'erreur prouve en même temps que l'erreur sur cette qualité était déterminante pour elle.

En l'espèce, DEM1 expose que son erreur consiste dans le fait qu'elle pensait acquérir un immeuble de rapport, c'est-à-dire un immeuble composé d'un certain nombre d'unités d'habitation louées ou susceptibles d'être données en location.

Il résulte des termes du compromis de vente du 9 février 2015 que le bien vendu était une « *Maison de rapport située au XXX* ».

L'acte notarié de vente du 31 mars 2015 stipule, quant à lui, sous l'intitulé « *Immeuble à vendre* », « *Une maison d'habitation et de rapport et toutes ses appartenances et dépendances, le tout sis à XXX [...]* ».

Il résulte de la seule présentation du bien dans les deux documents précités que l'une des qualités substantielles de l'immeuble vendu était justement celle de pouvoir être exploité comme un « *immeuble de rapport* ». Il faut partant admettre qu'il s'agissait également d'une qualité déterminante pour DEM1 lors de la conclusion de la vente.

Le fait que cette qualité ait figuré tant dans le compromis de vente que dans l'acte de vente notarié démontre qu'elle était entrée dans le champ contractuel et qu'il s'agissait d'une qualité commune, comprise comme telle dans la commune intention des deux parties cocontractantes.

DEM1 fait valoir qu'elle n'aurait pas pu exploiter l'immeuble en l'état sans effectuer d'importants et coûteux travaux de transformation, alors que les aménagements de l'immeuble – tels qu'ils existaient alors – n'auraient pas été conformes à la réglementation urbanistique de la Ville de Luxembourg.

La SOC1 expose, de son côté, que le paiement de la taxe compensatoire d'un montant de 20.095.- euros à la Ville de Luxembourg le jour de la passation de l'acte notarié de vente le 31 mars 2015 aurait permis de régulariser la situation de l'immeuble au regard de la réglementation urbanistique.

A la lecture des échanges entre la Ville de Luxembourg et la SOC1 entre 2011 et 2015, le Tribunal relève les éléments suivants :

- une autorisation de bâtir avait été accordée le 13 mai 1966 en vue d'aménager 3 unités d'habitation dans l'immeuble,
- par la suite, 3 unités supplémentaires ont été aménagées sans nouvelle autorisation et l'aménagement de ces 6 unités d'habitation n'était pas

- conforme aux dispositions du règlement sur les bâtisses, notamment au regard de la surface minimum de chaque unité,
- la SOC1 avait été sommée dès le 26 avril 2011 de régulariser la situation de l'immeuble,
 - après avoir soumis un dossier de régularisation avec des plans de transformation, la Ville de Luxembourg a émis un permis de bâtir en date du 13 juin 2013,
 - le projet comportait l'aménagement de 5 unités d'habitation et de 4 emplacement de parking,
 - dans la mesure où le règlement des bâtisses prévoyait qu'il fallait aménager un emplacement de parking par unité de logement et qu'en l'espèce, il manquait un emplacement par rapport au nombre de logements prévus, la Ville de Luxembourg a demandé aux termes de son autorisation de bâtir et d'un courrier du 3 juillet 2013 le paiement d'une taxe compensatoire fixée à 20.000.- euros,
 - la taxe compensatoire et les travaux d'aménagement tels qu'autorisés n'ayant pas été entrepris endéans le délai d'un an, le permis de bâtir a perdu ses effets,
 - en date du 10 février 2015, la Ville de Luxembourg a sommé la SOC1 de lui soumettre endéans les 3 mois un nouveau dossier en vue de renouveler l'autorisation périmée.

Il résulte clairement de tout ce qui précède que le paiement de la taxe compensatoire n'avait nullement pour but de permettre l'aménagement d'un 5^{ème} appartement dans l'immeuble.

Il en résulte également que le paiement de ladite taxe en date du 31 mars 2015 lors de la passation de l'acte notarié était totalement inutile, alors qu'il ne permettait pas de régulariser quoi que ce soit.

Force est enfin de constater que tel qu'il avait été réaménagé – c'est-à-dire en 6 unités d'habitation – l'immeuble n'était pas conforme aux dispositions du règlement des bâtisses et qu'il ne pouvait partant pas, en l'état, être exploité en tant qu'immeuble de rapport sans contrevenir à la réglementation précitée.

Il n'est dès lors pas relevant que DEM1 n'établisse pas que l'exploitation précise de 6 unités d'habitation aurait été déterminante de sa volonté de contracter. Fait est qu'en l'état, l'immeuble ne pouvait pas du tout être exploité comme immeuble de rapport, même pas avec une seule unité, sans que des travaux de transformation ne soient entrepris.

A cela s'ajoute que l'erreur doit être excusable, l'erreur sur une qualité substantielle de la chose n'étant une cause de nullité du contrat que si cette erreur

n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire pour déceler l'erreur, mais que par sa légèreté ou négligence il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'une personne normalement raisonnable et avisée ne serait pas exposée à la commettre. L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui l'a commise conserve les risques et s'oppose à l'annulation du contrat. Les limites posées par l'article 1110 du Code civil visent à cerner le cadre des risques d'erreur qu'on peut faire peser sur son cocontractant et il paraît normal de faire repasser les risques sur la tête de l'errans dès lors que l'erreur a été provoquée par sa faute inexcusable (Pascal Ansel, *ibidem op cit*, 227).

Toute la difficulté consiste évidemment à déterminer à partir de quand la faute de l'errans est à considérer comme excusable ou non, respectivement quelle est l'étendue exacte de l'obligation de se renseigner qu'on veut faire peser sur chaque contractant, cette question dépendant largement, au cas par cas, de l'appréciation du juge, qui apprécie notamment en tenant compte, d'une part, des compétences du contractant errans, l'obligation de se renseigner étant plus étendue et l'erreur plus facilement inexcusable si le contractant est un professionnel, ou du moins un contractant averti, plutôt que s'il est un profane, et d'autre part, de la plus ou moins grande facilité des recherches à faire pour découvrir la réalité. Le juge peut encore tenir compte de la plus ou moins grande confiance que le contractant peut faire à son cocontractant et du comportement de celui-ci.

En l'espèce, DEM1 est un particulier, sans compétences spécifiques en matière immobilière.

Elle ne verse aucun échange avec la SOC2 préalablement à l'acquisition du bien, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier dans quelle mesure et proportion elle s'était renseignée sur les caractéristiques du bien. Elle reconnaît par ailleurs ne jamais s'être rendue sur place.

Son interlocuteur était une agence immobilière censée connaître les caractéristiques essentielles du bien vendu.

Le Tribunal retient que, eu égard à la caractéristique substantielle du bien telle qu'elle résulte tant du compromis de vente que de l'acte de vente notarié, à savoir celle de pouvoir servir comme un immeuble de rapport, il eût été normal que le professionnel de l'immobilier en charge de la vente du bien, informe tous les acquéreurs potentiels de la capacité du bien à être exploité en tant que tel, sous quelles conditions et dans quelles proportions.

Le fait que la SOC2 n'aurait pas eu connaissance de la situation irrégulière de l'immeuble est irrelevante à ce stade.

DEM1, qui n'est pas un professionnel de l'immobilier, devait partant pouvoir se fier aux informations de son interlocuteur professionnel qui lui a soumis à la vente un bien comportant une caractéristique bien précise.

La SOC2, sinon la SOC1 aurait donc dû informer DEM1 que le bien ne pouvait pas, en l'état, être exploité en tant qu'immeuble de rapport, mais qu'il nécessitait des travaux de transformation aux fins de se conformer à la réglementation urbanistique applicable et exigée par la Ville de Luxembourg.

Le Tribunal considère partant que l'erreur est à qualifier d'excusable dans le chef de DEM1.

Il s'en déduit que la demande de DEM1 sur le fondement de l'erreur est à déclarer fondée en son principe.

3.2. Quant au préjudice subi

Pour être réparable, le préjudice doit être licite, certain, direct, personnel, et en matière contractuelle, prévisible. L'exigence du caractère certain du dommage exclut tout dommage hypothétique, éventuel ou probable (G. RAVARANI, op.cit., p. 777, n°1006).

Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable. A défaut d'être certain, le préjudice n'est pas réparable, soit que la victime n'a pas rapporté la preuve de son existence, soit qu'il n'existe pas (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 du rôle ainsi que les références y citées).

DEM1 fait valoir que son préjudice consisterait, d'une part, dans le coût des travaux qu'elle aurait dû entreprendre pour régulariser la situation de l'immeuble au regard des dispositions légales et des exigences de la Ville de Luxembourg et, d'autre part, dans la perte de loyers liés à la suppression de plusieurs unités de logements.

Concernant les travaux de transformation, DEM1 verse un devis du bureau d'architecte B2 du 8 janvier 2018 d'un montant de 132.545,63.- euros ainsi que des photos de l'immeuble en travaux et les lettres de résiliation de 4 contrats de bail.

Il résulte des photos versées que des travaux semblent bien avoir été réalisés dans l'immeuble et que les baux ont de ce fait dû être résiliés. Le bureau d'architecte B2 indique dans sa lettre d'accompagnement que le devis tiendrait compte de coûts sommaires nécessaires pour la transformation et notamment la fusion de plusieurs appartements en 3 appartements définitifs respectant les prescriptions de la Ville de Luxembourg. Il indique également que le devis aurait suivi le projet qu'il aurait établi et déposé auprès du Service technique de la Ville de Luxembourg.

Aucune pièce n'est versée quant à l'approbation par la Ville de Luxembourg dudit projet sur base duquel le devis aurait été établi, de même que DEM1 ne verse aucune facture par rapport auxdits travaux.

Le Tribunal considère que le coût des travaux que DEM1 a, le cas échéant, dû supporter pour transformer l'immeuble de manière à se conformer à la réglementation applicable est de nature à fonder son préjudice et sa demande d'indemnisation. Mais le Tribunal constate que DEM1 ne rapporte pas la preuve que le devis sur lequel elle se fonde correspond aux travaux de transformation exigés par la Ville de Luxembourg pour régulariser la situation de l'immeuble. Elle ne verse en outre aucune facture et ne prouve donc pas non plus s'être acquittée du coût des travaux tels qu'ils ont été estimés dans le devis du bureau d'architecte B2. DEM1 n'établit dès lors pas son préjudice à cet égard.

Concernant la perte de loyers, DEM1 chiffre son préjudice à partir des loyers qu'elle aurait normalement retirés de la poursuite de l'exécution des baux existant précédemment. Elle chiffre son préjudice y relatif sur une période de 13,5 année qui, d'après elle, constituerait la durée de « *l'espérance de vie statistique* ». Elle invoque plus particulièrement le fait que l'appartement situé au sous-sol ne pourrait plus être loué et qu'au 2^{ème} étage, une perte de loyer serait résulté du regroupement de deux petits appartements en un seul.

Sur ce point, le Tribunal retient que DEM1 ne peut, d'une part, pas se baser sur des loyers résultant d'une situation illicite qu'elle aurait perçus si elle avait pu poursuivre leur exécution – le préjudice doit être licite – et d'autre part, elle ne peut pas se fonder sur la perte de loyer liée à la suppression d'unités de logement, dès lors qu'elle soutient et reconnaît elle-même que le nombre d'unités n'a pas été déterminant de sa volonté de conclure la vente. Elle expose dans ce contexte dans ses conclusions du 24 janvier 2018 que « *DEM1 n'a pas été déterminée par le nombre d'appartements, mais par le fait qu'elle acquerrait un certain nombre d'appartements faisant l'objet de baux susceptibles dans leur globalité de constituer un investissement valable* ».

C'est d'ailleurs sur cette base, à savoir le principe même que le bien devait être susceptible de servir comme immeuble de rapport – et qu'il ne l'était en définitive pas en l'état –, que le Tribunal juge la demande fondée en son principe. La preuve n'est justement pas rapportée par DEM1 que l'immeuble aurait dû comporter 6 unités de logement et que cette caractéristique spécifique aurait été déterminante de sa volonté de conclure.

Ce n'est dès lors pas une perte de loyers liée à la réduction du nombre d'unités de logement qui est de nature à justifier et établir le préjudice de DEM1.

Par contre, le préjudice est susceptible de résider – outre dans le coût des travaux nécessaires de transformation – dans la perte de loyers liée au fait que DEM1 ait dû résilier les baux existants pour faire exécuter les travaux de transformation nécessaires à la régularisation de l'immeuble et qu'elle n'ait pendant le temps des travaux pas pu donner en location le bien.

Le Tribunal ignore combien de temps les travaux ont duré et à partir de quand DEM1 a été en mesure de conclure de nouveaux contrats de bail. Aucune pièce n'est versée à ce sujet. Le Tribunal note que DEM1 ne sollicite même pas le préjudice lié à cette perte de loyer pendant la période d'indisponibilité du bien du fait des travaux.

A défaut pour DEM1 d'avoir rapporté la preuve du préjudice qu'elle prétend avoir subi, sa demande en dommages et intérêts est à déclarer non fondée.

3.3. Quant à la demande en intervention de la SOC1 contre la SOC2

Au vu du rejet de la demande principale, il n'y a pas lieu d'examiner le bien fondé de la demande en intervention de la SOC1 dirigée contre la SOC2 qui est devenue sans objet.

3.4. Les demandes accessoires

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 (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin

2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à la charge de la SOC1 l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La SOC1 sollicite un montant de 2.000.- euros et fonde sa demande d'indemnité de procédure principalement sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur l'article 1382 du Code civil.

Le Tribunal juge la demande fondée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et dit qu'il y a lieu de condamner DEM1 à payer à la SOC1 une indemnité de procédure de 1.000 euros sur cette base.

DEM1, ayant succombé en ses moyens, est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Concernant les demandes d'indemnité de procédure découlant de l'instance en intervention, et au vue de l'issue de l'instance, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la SOC2 l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La SOC2 sollicite un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal juge la demande fondée pour le montant de 1.000.- euros et dit qu'il y a lieu de condamner la SOC1 à payer à la SOC2 une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Au vu de l'issue de l'instance en intervention, la SOC1, est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

DEM1 sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance principale.

La SOC1 sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance en intervention avec distraction au profit de Me Benoît ENTRINGER 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,

quant à l'instance principale inscrite au rôle sous le numéro 180.641,

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

déboute DEM1 de sa demande en indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne DEM1 à payer à la SOC1 une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne DEM1 aux frais et dépens de l'instance principale,

quant à l'instance en intervention inscrite au rôle sous le numéro 182.191,

dit que demande de la SOC1 est devenue sans objet,

déboute la SOC1 de sa demande en indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la SOC1 à payer à la SOC2 une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la SOC1 aux frais et dépens de l'instance en intervention avec distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.