

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2019TALCH17/00085 ( XVIIe chambre )

Audience publique du mercredi, vingt mars deux mille dix-neuf.

### Numéro 167812 du rôle

Composition:

Michèle HORNICK, vice-présidente,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Emina SOFTIC, juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier assumé.

### E n t r e

- 1) PERSONNE1.), directeur de production, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), éducatrice, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur Alzette du 16 février 2015,

parties défenderesses sur reconvention

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constitué et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP s.à r.l., établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

PERSONNE3.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 23 janvier 2019.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Fanny MAZEAUD, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, représentant la société KLEYR GRASSO, société constituée.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Mélanie SCHMITT, avocat en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat constitué.

### **Les faits**

Par acte notarié du 30 avril 2014, PERSONNE3.) vend à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les conjoints GROUPE1.) une maison d'habitation avec place et toutes dépendances sise à ADRESSE1.), inscrite au Cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE4.) et ADRESSE1.), numéro NUMERO1.) contenant 3 ares 72 centiares et NUMERO2.) contenant 78 centiares au prix de 680.000 EUR.

Par lettre recommandée de leur conseil du 12 mai 2014, les conjoints GROUPE1.) informent PERSONNE3.) qu'ils viennent d'apprendre que la maison vendue a subi des inondations importantes à plusieurs reprises, affectant également les maisons voisines, ce dont PERSONNE3.) n'aurait pas fait état lors de la vente. Ils lui proposent une résolution amiable du contrat.

Par courrier recommandé de leur conseil du 1<sup>er</sup> août 2014, les conjoints GROUPE1.) informent PERSONNE3.) de la visite d'un expert le 12 août 2014 ayant notamment pour mission de déterminer les causes et origines de deux inondations intervenues en janvier 2009 et mai 2013 dans la maison.

Par courrier officiel du 22 août 2014 de son mandataire, PERSONNE3.) reconnaît que la maison a été inondée en 2009 et en 2013, mais fait valoir qu'il s'agissait d'intempéries exceptionnelles, que l'immeuble vendu ne se trouve pas dans une zone inondable ou zone à risques et que son assureur l'a dédommagé lors des deux sinistres en cause.

Il précise qu'il ne participera pas aux opérations d'expertises au motif que la maison ne présente aucun problème avec de possibles inondations.

L'expert a visité les lieux le 8 septembre 2014 et a établi son rapport le 27 octobre 2014.

## La procédure

Par exploit d'huissier du 16 février 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) assignent PERSONNE3.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à titre principal, annuler le contrat de vente du 30 avril 2014 et à titre subsidiaire, réduire le prix de vente au montant de 580.000 EUR et leur allouer le montant de 100.000 EUR.

La demande tend encore au paiement de dommages et intérêts et d'une indemnité de procédure.

Il résulte du certificat du 4 décembre 2015 du conservateur des hypothèques à Luxembourg 1 que l'assignation a été valablement inscrite en marge de la transcription de l'acte notarié de vente.

## Les prétentions et moyens des parties

En vertu de leurs conclusions récapitulatives du 22 janvier 2019, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent, à titre principal, à voir annuler le contrat de vente du 30 avril 2014 et voir condamner PERSONNE3.) à leur restituer le montant de 680.000 EUR correspondant au prix de vente, ce montant avec les intérêts légaux à partir du 30 avril 2014, date d'acquisition de la maison d'habitation, sinon à partir de la mise en demeure du 12 mai 2014, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et à se voir ordonner en contrepartie à restituer la maison. A titre subsidiaire, ils demandent à voir réduire le prix de vente au montant de 580.000 EUR, sinon à tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, partant voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 100.000 EUR sinon tout autre montant.

Ils proposent, pour autant que de besoin, la nomination d'un expert avec la mission de déterminer les causes et origines des inondations dont la maison fait l'objet, d'en déterminer les conséquences dommageables, de déterminer les possibilités techniques permettant de contrer de manière définitive et durable les inondations, d'évaluer précisément les coûts relatifs à la réalisation des travaux nécessaires pour remédier à l'ensemble des problèmes et de déterminer les moins-values de la maison.

Ils formulent encore une offre de preuve par témoins portant sur différents faits liés aux inondations.

Ils demandent en tout état de cause de déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande de PERSONNE3.) tendant à l'allocation d'une indemnité d'occupation.

La demande tend encore à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 15.000 EUR à titre de préjudice moral occasionné à cause de son attitude dolosive, ainsi qu'à celui de 2.875 EUR à titre de frais d'expertise.

Enfin, les consorts GROUPE1.) demandent le paiement d'une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat concluant.

Ils concluent au rejet des demandes de PERSONNE3.) du chef de procédure abusive et vexatoire et du chef d'indemnité de procédure.

A l'appui de leur demande, les conjoints GROUPE1.) exposent que c'est dans l'idée d'y installer leur famille qu'ils ont acquis la maison unifamiliale à ADRESSE1.) et qu'ils y ont consacré un investissement financier important. Or le vendeur ne les aurait pas renseignés que l'immeuble était régulièrement sujet à des inondations. Ce n'est qu'après la signature de l'acte notarié que des voisins les auraient informés des inondations récurrentes et des dégradations importantes engendrées, photographies des jardins voisins et des maisons intérieures à l'appui.

Il se serait avéré que la maison avait été inondée le 26 décembre 1999, le 1<sup>er</sup> juillet 2000, le 23 janvier 2009 et le 20 mai 2013. Depuis qu'ils sont propriétaires de la maison, elle aurait encore été inondée le 30 mai 2016 et le 1<sup>er</sup> juin 2018.

Le jardin se remplirait régulièrement de quantités d'eau importantes formant un véritable lac. Lors des inondations de la maison, l'eau rentrerait par le rez-de-jardin et endommagerait les portes, chambranles, le mobilier et les revêtements de mur. La location de pompes et de déshumidificateurs se serait avérée nécessaire. Les traces des inondations précédentes, notamment le niveau de l'humidité se seraient retrouvées en-dessous des tapisseries. Concernant la gravité des désagréments, il ne suffirait pas d'évacuer l'eau, mais il faudrait également vider complètement le rez-de-chaussée pendant des semaines, voire des mois, afin de sécher l'intérieur, acheter de nouveaux meubles, remplacer les portes et leurs cadres et les appareils électroménagers ou accepter de vivre dans une maison endommagée avec des meubles abîmés.

Ils reprochent à PERSONNE3.) d'avoir non seulement tu ces informations essentielles, mais également de leur avoir menti dans le but de les sécuriser quant à l'état de la maison, en affirmant, notamment, qu'avant la mise en vente, la maison avait été louée pendant douze ans par un médecin qui y avait également installé son cabinet et qui aurait même été intéressé à l'acheter et en affirmant qu'il n'y avait jamais eu de problèmes d'ordre phréatique.

Or notamment après les inondations de 2013, les dégâts auraient été tels que trois déshumidificateurs professionnels de chantier auraient dû être mis en route pendant une durée de plus de 40 jours. Les travaux, qualifiés par PERSONNE3.) de travaux de rénovation après le départ d'un locataire, seraient en réalité des travaux de réparation des dégâts des inondations.

Ainsi qu'il résulterait des rapports des séances communales, dès 2009, les autorités communales auraient été conscientes des problèmes d'inondations et de leur gravité. Ceux-ci resteraient toujours d'actualité.

Les conjoints GROUPE1.) basent leur demande en annulation principalement sur le dol et la réticence dolosive du vendeur. Tout en ayant eu conscience des inondations régulières et de la gravité du trouble à la jouissance et des désagréments, PERSONNE3.) leur aurait caché cet état de fait. Ce serait d'ailleurs parce qu'il savait que les parties demanderessees n'auraient pas contracté si elles avaient connu la réalité, qu'il aurait, délibérément violé son obligation précontractuelle de renseignement.

Il y aurait lieu d'ajouter que PERSONNE3.), à l'origine propriétaire des terrains sur lesquels le lotissement des six maisons avait lieu, serait tenu, en tant que professionnel, d'une obligation de renseignement renforcée et devrait prouver qu'il a bien respecté son obligation de renseignement quant aux qualités de la maison

vendue, et notamment quant au fait que la maison, inondée à plusieurs reprises dans le passé, était encore susceptible d'être inondée à l'avenir.

Ayant été intentionnellement trompés sur des qualités substantielles de la maison qu'ils se proposaient d'acquérir, leur éventuelle erreur serait en tout cas excusable.

Les conjoints GROUPE1.) estiment en ordre subsidiaire que leur consentement a été vicié par une erreur portant sur les qualités substantielles de la maison vendue et que cette erreur a été déterminante.

Il serait évident qu'ils n'auraient jamais acquis la maison s'ils avaient su qu'elle avait subi de graves inondations dans le passé.

Plus subsidiairement, ils basent leur demande sur la garantie des vices cachés. En effet, au vu de la mauvaise foi du vendeur, connaissant les vices avant la conclusion de la vente, la clause d'exonération figurant dans l'acte de vente serait dépourvue de valeur.

Le vice serait à qualifier de caché dans la mesure où la maison, qui avait fait l'objet d'une remise en peinture, ne figurait pas sur la carte des zones inondables ou zones à risque. Dans la mesure où la jouissance paisible de la maison ne serait pas garantie et que les habitants s'exposeraient à des risques pour leur santé, les vices affectant la maison justifieraient, de par leur gravité, l'annulation de la vente.

Plus subsidiairement, les conjoints GROUPE1.) demandent à voir réduire le prix de vente à celui de 580.000 EUR sur base des conclusions de l'expert d'après lequel les solutions permettant d'éviter que des inondations continueront d'affecter la maison s'élèveraient au minimum à 100.000 EUR.

Le rapport de l'expert LEGRAND serait parfaitement opposable à PERSONNE3.), qui avait été dûment convoqué aux opérations d'expertise et qui avait choisi de ne pas y assister. Le rapport lui aurait encore été régulièrement communiqué et soumis au débat contradictoire.

En vertu de ses conclusions récapitulatives du 20 septembre 2018, **PERSONNE3.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

Il explique que, fonctionnaire d'Etat, il n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et qu'il a vendu la maison en qualité de simple propriétaire. Ce seraient les tantes de son épouse, les sœurs GROUPE2.), qui auraient été propriétaires du terrain morcelé en six parcelles et qui auraient fait don à son épouse en 1997, postérieurement à l'établissement du PAP, de deux de ces parcelles sur lesquelles deux maisons auraient été érigées.

Il admet la réalité des seules inondations en 2009 et en 2013. Une inondation en 1999 serait le résultat de l'absence de drainage à cette époque, problème auquel il aurait été remédié entre-temps et qui ne serait donc pas à prendre en compte. Il conteste la réalité d'une inondation en 2000.

N'ayant pas la qualité de professionnel de l'immobilier et le terrain n'étant pas situé en zone inondable, il n'aurait eu aucune obligation de rendre attentifs les conjoints GROUPE1.) aux deux inondations en 2009 et en 2013, qui seraient la suite de conditions climatiques exceptionnelles, pouvant être qualifiées de catastrophes naturelles, ayant touché la moitié du pays. Leur cause ne serait donc ni un

dysfonctionnement du réseau secondaire de canalisation ni une crue de la rivière située à l'arrière de la maison. Par ailleurs, les inondations n'auraient pas causé de dommages notables, les locataires ayant agi rapidement, de sorte que l'eau n'aurait pas pu pénétrer dans les murs, les chambranles ou les portes. Le niveau de l'eau n'aurait jamais dépassé la hauteur des plinthes.

Contrairement à l'argumentation des consorts GROUPE1.), il n'aurait pas souhaité dissimuler ces inondations. La remise en peinture de la maison avant de la mettre en vente n'aurait pas eu pour but de cacher de prétendus dégâts.

Il conteste la pertinence des photographies versées qui concerneraient non la maison litigieuse mais la maison voisine.

Les inondations de 2016, intervenues après la vente, se seraient limitées au niveau du jardin et n'auraient donc pas atteint la maison.

La maison aurait par ailleurs bien été assurée contre les inondations et l'assureur aurait pris en charge les dégâts dont l'indemnisation ne se serait élevée qu'à 5.000 EUR.

Il conteste avoir donné de fausses informations aux consorts GROUPE1.). En effet, les locataires successifs n'auraient pas quitté la maison à cause de problèmes d'inondations, les locataires PERSONNE4.), présents lors des inondations de 2009, auraient résilié le bail le 30 avril 2009 pour retourner vivre aux Etats-Unis. La maison aurait été relouée dès le 23 juillet 2009, et la nouvelle locatrice, Madame PERSONNE5.), y aurait exploité son cabinet de psychothérapie au cours des années 2011 et 2012. La maison n'aurait pas été relouée après le départ du dernier locataire étant donné que PERSONNE3.) aurait d'abord envisagé de s'y installer lui-même, puis y aurait renoncé parce que la maison était trop grande pour une personne seule. Le dernier locataire aurait d'ailleurs été tellement satisfait de la maison qu'il aurait demandé de l'acheter.

L'immeuble aurait ainsi été loué pendant douze ans à différents locataires qui en furent tous satisfaits.

Il soutient encore avoir tout à fait correctement répondu à la question de la mère de PERSONNE1.) qu'il n'y avait aucun problème de nappe phréatique. La question se serait en effet limitée à la nappe phréatique (« *Problemer mat Grondwaasser* »). Le témoin n'aurait pas ajouté « *oder ähnelech* » comme affirmé dans sa déposition écrite.

Tout problème serait par ailleurs actuellement résolu, suite à la mise en place d'un drainage spécial dans le cadre de la construction, au cours de l'année 2014, d'une résidence en contre-haut de la maison litigieuse. Depuis lors, aucune inondation ne serait venue troubler les habitants du lotissement situé en aval malgré la survenance de pluies aussi abondantes qu'en 2009 et en 2013.

Enfin, les inondations de juin 2018 seraient encore dues à des conditions météorologiques tout à fait exceptionnelles, des orages accompagnés de pluies diluviennes, ayant touché une grande partie du Luxembourg.

En droit, PERSONNE3.) soulève la nullité du rapport d'expertise du 27 octobre 2014 pour être unilatéral et incomplet. L'expert se limiterait à émettre des hypothèses mais

n'aurait pas pris en compte les phénomènes naturels établis, à savoir que le sol n'a pas pu absorber toute l'eau dans le contexte d'événements climatiques exceptionnels, ni les modifications d'écoulement survenues entre-temps. Il conteste encore la pertinence des attestations testimoniales versées qui seraient à écarter des débats pour ce fait, sinon en raison de leur partialité.

Il conteste avoir menti sur un quelconque aspect lié à la vente, ainsi que toute erreur dans le chef des acquéreurs. Ceux-ci auraient acheté une maison saine et sans vice, aucun problème n'ayant été constaté depuis leur emménagement. Les inondations de 2009 et de 2013 auraient eu un caractère naturel, exceptionnel et inévitable. Leur localisation ne se serait pas limitée à la situation géographique du bien vendu. Il ne s'agirait donc pas d'une information qui devrait être fournie à un acheteur potentiel.

Les acheteurs n'auraient d'ailleurs pas posé de questions à ce sujet, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre que cette information ne paraissait pas essentielle à leur décision. La preuve d'une dissimulation intentionnelle d'informations ne serait pas rapportée. En tout état de cause, PERSONNE3.) aurait pensé que les deux seules inondations ayant touché la maison étaient dues à des phénomènes climatiques exceptionnels et que tout risque aurait été écarté par la réalisation du drainage de la résidence située en contre-haut. Ce serait donc en toute bonne foi qu'il n'aurait pas mentionné ces phénomènes.

PERSONNE3.) conteste encore la demande sur base de l'erreur, l'eau n'ayant jamais dépassé la hauteur des plinthes et aurait séché très rapidement, grâce à l'intervention rapide des locataires en 2009 et suite à l'installation de trois déshumidificateurs pendant 40 jours seulement en 2013. La survenance éventuelle d'un phénomène climatique exceptionnel n'étant jamais à exclure, l'erreur sur ce point ne saurait constituer un élément déterminant. Une erreur à ce niveau ne serait pas non plus excusable, étant donné qu'il aurait suffi aux parties GROUPE1.) de se renseigner auprès des voisins avant la vente.

La demande ne serait pas non plus fondée sur base de la garantie des vices cachés dans la mesure où l'existence de vices de la maison ne serait pas établie, que les défauts invoqués par l'expert sont contestés dans la mesure où les travaux ont été autorisés, validés et réceptionnés et que les prétendus défauts n'empêchent pas l'usage normal de la maison.

PERSONNE3.) conteste encore le préjudice moral invoqué, la demande du chef de frais d'expertise, l'indemnité de procédure réclamée et l'exécution provisoire demandée.

Il demande, à titre reconventionnel, une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 15.000 EUR ainsi que, en ordre subsidiaire, la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 2.500 EUR, chiffrée à 132.500 EUR au total et le cas échéant la compensation judiciaire entre la restitution du prix de vente et la condamnation au paiement des indemnités d'occupation. Il base cette demande sur l'enrichissement sans cause des demandeurs qui ont tiré profit de la maison en tant que lieu d'habitation.

L'inexécution d'une obligation de jouissance paisible, obligation ne pesant que sur le bailleur et non pas sur le vendeur en l'espèce, ne saurait lui être reprochée.

Il demande enfin le paiement d'une indemnité de procédure de 10.000 EUR et la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant.

## **La motivation du jugement**

### *o La demande principale*

La demande principale est recevable pour avoir été formée dans les forme et délai de la loi.

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

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'en tant que promoteur du lotissement et connaissant le détail de la construction des maisons, PERSONNE3.) serait à considérer comme « professionnel », de sorte que la charge de la preuve serait renversée et qu'il lui appartiendrait d'établir qu'il a satisfait à son obligation spécifique d'information quant aux inondations auxquelles était régulièrement sujette la maison.

Il résulte des pièces versées à l'appui de cette affirmation que PERSONNE3.) a signé le mémoire explicatif du PAP du lotissement « ADRESSE1.) et ADRESSE5.) » portant sur les numéros cadastraux NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.) de la commune de ADRESSE3.) section B de ADRESSE4.), en qualité de « lotisseur ». Le 2 février 1996, il a également signé en qualité de mandataire des sœurs GROUPE2.), propriétaires des terrains inscrits sous lesdits numéros cadastraux, avec cinq autres propriétaires de terrains une convention en vue de la réalisation d'un réseau de canalisation devant relier les terrains au réseau de la canalisation locale. Il s'est encore vu accorder, le 9 décembre 1997 une autorisation de construire avec son épouse pour une maison à ériger dans ledit lotissement.

La vente litigieuse a été conclue entre particuliers, PERSONNE3.) étant qualifié de fonctionnaire de l'Etat dans l'acte notarié.

Or, dans le cadre d'une vente immobilière de particulier à particulier, les éventuelles qualifications des vendeurs par ailleurs ne peuvent être prises en compte pour mettre à leur charge une obligation d'information spécifique. Ainsi, dans une hypothèse où les vendeurs de l'immeuble étaient respectivement conseiller en assurance et conseiller en immobilier, aucune obligation d'information spécifique de ce chef n'a été retenue étant donné qu'ils n'avaient pas la qualité de constructeurs (cf. Tribunal de Grande Instance d'Angers, ch. 1, 6 mars 2018, n° 15/03123, Numéro JurisData : 2018-055973).

La vente ayant eu lieu entre particuliers, il s'ensuit que les conjoints GROUPE1.) doivent rapporter la preuve de tous les éléments du dol invoqué.

Les manœuvres dolosives sanctionnées par l'article 1116 du Code civil peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence dolosive, intentionnelle.

La réticence dolosive présuppose l'existence d'une obligation d'information précontractuelle dans le chef du cocontractant.

Il est reconnu par PERSONNE3.) que la maison a été sujette à d'importantes inondations en janvier 2009 et en mai 2013, soit la dernière à peine un an avant l'acte notarié de vente et qu'il n'en a pas informé les acheteurs.

Il résulte encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), locataire de la maison avec sa famille entre le 27 août 1999 et le 27 mai 2002 que pendant sa période de location, la maison avait été inondée à deux reprises, soit le 26 décembre 1999, lorsque tout le terrain était sous les eaux et que le niveau de l'eau atteignait jusqu'à 40 cm à la façade. L'eau est entrée dans la maison par l'arrière et grâce à l'intervention rapide des occupants, les meubles ont pu être mis en sécurité, de sorte que les dégâts matériels étaient moins importants. L'assurance (...) a cependant dans la suite exclu de sa garantie tous les biens situés au niveau du rez-de-jardin (salon, salle à manger, cuisine, chaufferie et buanderie).

Le témoin atteste que lors d'une deuxième inondation le 1<sup>er</sup> juillet 2000, le talus a glissé et un grand tas de boue s'est massé devant la porte arrière. Les locataires ont encore une fois réussi à éviter des dégâts majeurs. Ils ont contacté leur bailleur PERSONNE3.) et lui ont demandé de prendre en charge de futurs dégâts d'inondation, pour, au moins, ne pas subir de pertes financières, ce que celui-ci a refusé, de même qu'une réduction du loyer d'un tiers, préconisé par un expert commis par l'ORGANISATION1.). Le témoin relate ensuite que les relations avec le bailleur se sont dégradées. Le retour des locataires au Danemark a eu pour résultat que leurs plaintes et actions contre le bailleur n'ont pas abouti.

Contrairement à l'argumentation de PERSONNE3.), même si la locataire s'est, pour les raisons qu'elle explique et prenant justement leur origine dans la réaction de PERSONNE3.) suite aux inondations, brouillée avec le défendeur, les déclarations écrites factuelles et détaillées du témoin, faites sous la foi du serment, ne sont mises en cause par aucun élément du dossier. Tant l'inondation du 26 septembre 1999 que celle du 1<sup>er</sup> juillet 2000 sont donc établies par les déclarations écrites du témoin. Il ne résulte pas des éléments du dossier qu'il aurait été durablement remédié aux problèmes d'inondations par la réalisation d'un drainage.

Au contraire, il résulte du témoignage écrit d'PERSONNE7.), propriétaire de la maison voisine jumelée (ADRESSE6.) que suite aux inondations du 23 janvier 2009 et du 20 mai 2013, le rez-de-chaussée de sa maison comprenant living, cuisine, wc, débarras et buanderie, était inutilisable pendant cinq mois, que l'eau s'est infiltrée par les portes de la terrasse et par la porte latérale du couloir et y a atteint un niveau d'environ 18 cm avant d'être évacuée par tous moyens. Il a décrit le caractère fastidieux des

travaux de nettoyage, l'eau étant mélangée de boue et dégageant une odeur forte et très désagréable qui se diffusait dans toute la maison. Les murs avaient absorbé l'eau et étaient humides jusqu'à une hauteur d'environ 80 cm. Afin de pouvoir sécher les murs correctement il fallait enlever les revêtements muraux et louer trois déshumidificateurs assez imposants et très bruyants pendant une quarantaine de jours. Après le séchage des murs, les travaux de rénovation ont seulement pu commencer (pose de papier peint, peinture, nouvelles portes et cadres de portes).

Le témoin précise que lors de fortes pluies, mais habituelles au Luxembourg, les jardins se remplissent de flaques d'eau importantes, ne réussissant pas à absorber l'eau assez rapidement, ce qui aurait presque provoqué une troisième inondation du

rez-de-jardin en 2012. Il indique que désormais leurs vies sont reliées à des sites météorologiques afin d'anticiper les éventuelles inondations pour s'y préparer au mieux. D'après le témoin, la crainte d'une nouvelle inondation est constante, car les faits évoqués peuvent se répéter à chaque moment.

Ce témoignage est corroboré par celui de PERSONNE8.), habitant au ADRESSE7.), qui fait également état des deux inondations majeures du 23 janvier 2009 et du 20 mai 2013 ainsi que d'une troisième inondation qui avait presque eu lieu. Le niveau de l'eau du rez-de-jardin était à 15-20 cm. Le témoin précise encore que les maisons no 51, ADRESSE6.) et ADRESSE1.) étaient concernées dans la même mesure. Elle indique que les dégâts se sont situés au niveau du mobilier, tapis, portes intérieures, parquet, cuisine, livres, tapisseries regorgées d'eau, lampes et accessoires. Selon le témoin, les flaques d'eau importantes dans le jardin ressemblent à un petit lac, à raison de 6 ou 7 fois par an. Ce témoin confirme également que la peur d'une nouvelle inondation l'affecte fortement dans sa vie quotidienne.

Contrairement à l'argumentation de PERSONNE3.), il résulte des témoignages et des photographies des lieux documentant les inondations que celles-ci affectent indifféremment toutes les maisons de la rangée, donc également celle des demandeurs.

Contrairement encore à son argumentation, il ne s'agit pas d'un phénomène de catastrophe naturelle, tout à fait exceptionnel au vu des quatre inondations majeures établies avant la vente. Il résulte ensuite de l'expérience des conjoints GROUPE1.) que deux nouvelles inondations importantes se sont produites depuis lors, à savoir le 30 mai 2016 (documentées par les photographies versées sub 25 par Me Poos, le rapport d'intervention des services de pompiers et l'attestation testimoniale détaillée de la dénommée PERSONNE9.)) et le 1<sup>er</sup> juin 2018 (documentées par les photographies de l'extérieur et de l'intérieur de la maison, versées sub 47 par Me Poos, corroborées par les devis et factures de réfection, travaux de peinture, location de déshumidificateurs et remplacement des fenêtres et chambranles).

L'importance des dégâts matériels, contestée par PERSONNE3.), tant antérieurement à la vente que suite à celle-ci, résulte également des attestations, photographies et devis et factures de réparation. Il y a lieu d'ajouter que ce n'est pas parce que pour les inondations antérieures à la vente, les occupants ont pu éviter le pire ou que l'assureur de PERSONNE3.) a pris en charge les dégâts matériels que les troubles

de jouissance entraînés en cas d'inondation, décrits par les témoins, seraient à négliger.

Etant donné qu'il est reproché à PERSONNE3.) d'avoir dissimulé le fait-même des inondations, leurs origines et causes techniques (caractère inadapté du réseau de canalisation secondaire, crue de la rivière, dénivelé du terrain) importent peu dans ce contexte.

La survenance d'inondations récurrentes mettant sous l'eau non seulement les jardins (formant une sorte de lac 6 à 7 fois par an, d'après l'attestation de PERSONNE8.)), mais encore l'intérieur de la maison (l'eau étant arrivée en 1999, 2009 et 2013 jusqu'à l'intérieur de la maison) est un élément d'information déterminant que le vendeur doit révéler avant la vente, indépendamment de la question de savoir si le terrain est officiellement situé en zone inondable ou à risque.

Au vu de leur réaction prompte, PERSONNE3.) admettant que les acquéreurs lui ont téléphoné deux heures après la signature de l'acte notarié pour lui faire part des informations qu'ils ont reçues et qui ont demandé par courrier d'avocat l'annulation de la vente en raison de ces inondations deux semaines plus tard, il est évident que les conjoints GROUPE1.) n'auraient pas acquis la maison s'ils avaient eu connaissance des inondations au préalable.

PERSONNE3.) ne saurait raisonnablement affirmer avoir ignoré que cette information avait un caractère déterminant pour les acheteurs. En effet, il ne conteste pas qu'il a rassuré le témoin PERSONNE10.) au moment de la visite préalable à la vente que la maison ne présentait aucun problème de nappe phréatique. La distinction qu'il entend faire actuellement entre des problèmes de nappe phréatique ou d'autres causes d'inondations est vaine, les acquéreurs ayant entendu s'informer sur d'éventuels problèmes d'inondations affectant la maison, peu importe que celles-ci proviennent de la nappe phréatique ou d'autres causes.

C'est au contraire parce qu'il ne pouvait ignorer le caractère essentiel de cette information pour les conjoints GROUPE1.) comme pour tout acheteur ordinaire d'un bien immobilier qui souhaite s'y installer avec sa famille, qu'il a tu les problèmes d'inondations.

Son explication actuelle d'après laquelle il aurait, de bonne foi, pensé que les problèmes seraient résolus par la réalisation d'un nouveau drainage, n'est d'abord guère convaincante dans la mesure où elle est en contradiction avec son argumentation précédente, d'après laquelle les inondations seraient le résultat de conditions météorologiques tout à fait exceptionnelles qui ne pourraient pas se reproduire. Par ailleurs, et à supposer qu'il ait eu ces réflexions, il se devait de les partager avec les acheteurs afin de leur permettre de prendre leur décision en connaissance de cause et de se renseigner davantage, s'ils le souhaitaient.

Le tribunal retient que l'intention de tromper se déduit en l'espèce de l'importance des faits dissimulés, le vendeur ne pouvant soutenir qu'il n'était pas tenu à délivrer cette information (cf. en ce sens Cass., 3<sup>e</sup> civ, 3 mars 2010, no 08-21.056, à propos de la dissimulation d'inondations avant la vente de l'immeuble).

La réticence dolosive du vendeur rendant toujours excusable l'erreur provoquée dans le chef des acheteurs, il ne saurait leur être reproché de ne pas s'être adressés, préalablement à la vente, aux voisins pour s'informer sur d'éventuelles inondations.

Indépendamment même de la valeur de l'affirmation du défendeur, rapportée par les attestations d'PERSONNE10.) et de PERSONNE11.) que la maison avait été louée jusqu'il y a « très récemment » à un médecin, qui y avait son cabinet et qu'il avait rénové la maison du fait de son départ, les réticences dolosives sur les inondations justifient l'annulation de la vente pour dol.

Sans qu'il y ait lieu d'instaurer une mesure d'instruction, la demande principale en annulation de la vente et en restitution du prix de vente est fondée.

Conformément à l'article 1153 alinéa 3 du Code civil, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur la restitution du prix de vente, 680.000 EUR, à partir de la mise en demeure du 12 mai 2014.

En qualité de victimes du dol, les consorts GROUPE1.) ont le droit d'être indemnisés de leur dommage.

Au vu de tous les tracas subis de ce chef, notamment dans le cadre des deux inondations dont ils ont eux-mêmes été victimes et de leurs suites, le tribunal évalue *ex aequo et bono* à 12.500 EUR le préjudice moral qu'ils ont subi.

Les frais d'expertise ayant été exposés dans l'intérêt du litige, les consorts GROUPE1.) ayant encore convié PERSONNE3.) à y assister, afin de documenter et de trouver une solution aux problèmes d'inondations, les consorts GROUPE1.) ont le droit au remboursement de ces frais pour le montant de 2.875 EUR.

- *La demande reconventionnelle*

*Demande en indemnisation du chef de procédure abusive et vexatoire*

L'article 6-1 du Code civil sanctionne l'usage abusif, de mauvaise foi du droit d'agir en justice.

En l'espèce, l'action des consorts GROUPE1.) ayant été déclarée fondée en raison du dol commis par PERSONNE3.), la demande de celui-ci du chef de procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

*Demande en paiement d'indemnités d'occupation*

Les consorts GROUPE1.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande qui n'a pas été formulée dès le début de l'argumentation, pour être une demande nouvelle.

D'après l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Cet objet peut être modifié par des demandes additionnelles lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Or l'irrecevabilité des demandes nouvelles vise les demandes principales, mais non les demandes reconventionnelles qui peuvent être formulées par voie de simples conclusions, soit en tout état de cause.

Il s'ensuit que la demande en paiement d'indemnités d'occupation est recevable pour avoir été formulée dans les forme et délai de la loi.

PERSONNE3.) base sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation sur l'enrichissement sans cause.

L'action basée sur l'enrichissement sans cause, qui trouve son fondement dans l'article 1375 du Code civil, est admise dans le cas où le patrimoine d'une personne se trouve sans cause légitime enrichi au détriment de celui d'une autre personne.

L'action ne peut aboutir lorsque l'appauvrissement est dû à la faute lourde ou intentionnelle de l'appauvri (cf. Cass, 1<sup>ère</sup> civ., 5 avril 2018, n°17-12.595, Bull.)

Ainsi, suite à l'annulation de la vente immobilière pour dol du vendeur, la demande de ce dernier en paiement d'une indemnité d'occupation n'est pas fondée. L'enrichissement sans cause des acheteurs qui ont occupé une maison sans en être propriétaires et l'appauvrissement corrélatif du vendeur ont pour origine exclusive le dol commis par le vendeur, de sorte que cette faute prive le vendeur de l'action de in rem verso (cf. Cour d'appel Nancy, ch.civ. 1, 4 novembre 2003, no 00/02653, numéro JurisData : 2003-238457).

Eu égard au dol retenu ci-avant dans le chef de PERSONNE3.), sa demande reconventionnelle tendant à l'octroi d'une indemnité d'occupation n'est pas fondée.

o *Les demandes accessoires*

Au vu du résultat du litige, PERSONNE3.) est, en qualité de partie succombante au litige, à condamner aux dépens. Sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est dès lors pas fondée.

Au contraire, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts GROUPE1.) l'intégralité des frais, non compris dans les dépens, qu'ils ont dû engager pour la défense de leurs intérêts en justice.

En effet, ceux-ci ont tout fait pour trouver une solution amiable avant d'engager des frais en justice.

Au vu de l'issue du litige et des soins requis, du volume de conclusions et de pièces échangées, nécessaires pour l'instruction du dossier, le tribunal évalue à 8.000 EUR le montant de l'indemnité de procédure qu'il serait inéquitable de laisser à charge des consorts GROUPE1.).

Pour ce qui est de la demande d'exécution provisoire, facultative, le tribunal retient que celle-ci ne se justifie pas au vu des circonstances de l'espèce.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur base du rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelles,  
dit les demandes reconventionnelles non fondées,  
dit la demande principale fondée,

partant :

annule le contrat de vente notarié du 30 avril 2014 liant PERSONNE3.) en sa qualité de vendeur et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en leur qualité d'acquéreurs, portant sur la vente d'une maison d'habitation avec place et toutes autres dépendances située à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : Cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE4.) et ADRESSE1.), numéro NUMERO1.) contenant 3 ares 72 centiares et NUMERO2.) contenant 78 centiares,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 680.000 EUR avec les intérêts légaux à compter du 12 mai 2014 jusqu'à solde,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en contrepartie de restituer à PERSONNE3.) la maison d'habitation située à ADRESSE1.),

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de (12.500 + 2.875=) 15.375 EUR,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 8.000 EUR,

déboute PERSONNE3.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

ordonne la mention du présent jugement à la suite de l'inscription de la demande en annulation au Bureau des hypothèques.