

# KLEYR | GRASSO

## AVOCATS A LA COUR



### Droit immobilier - 15 juin 2021

---

#### **Arrêt intéressant en matière civile : annulation de la vente d'une maison pour réticence dolosive dans le chef du vendeur - inondations non signalées à l'acquéreur au moment de la vente**

Un arrêt intéressant vient d'être rendu par la Cour d'Appel de Luxembourg, siégeant en matière civile, en date du 9 juin 2021 en ce qui concerne l'annulation d'une vente portant sur une maison unifamiliale avec ses appartenances et dépendances pour réticence dolosive dans le chef du vendeur (numéro CAL-2019-00498 du rôle).

La Cour d'Appel a estimé que les inondations engendrant la mise sous eau non seulement du jardin de l'immeuble litigieux, ainsi que des jardins avoisinants, mais encore à l'intérieur de la maison était un élément déterminant que le vendeur était tenu de révéler aux acquéreurs avant, sinon au plus tard lors de l'acte de vente. Cette information était d'autant plus requise que le terrain en question était situé dans une zone classée non inondable.

En raison de la dissimulation délibérée de cette information déterminante au moment de la conclusion de la vente considérée, le comportement déloyal du vendeur ainsi que sa mauvaise foi ont été retenus.

La Cour d'Appel en a déduit que le vendeur s'était ainsi rendu coupable d'une réticence dolosive ayant déterminé le consentement des acquéreurs étant précisé que, comme l'a retenu la Cour de Cassation, la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée dans le chef du cocontractant (Cass, 13 juin 2013, n°3207 du registre).

La vente immobilière a dès lors été annulée pour réticence dolosive dans le chef du vendeur et ce dernier a de ce fait été condamné à restituer le prix de vente avec les intérêts légaux prenant effet à compter de la date de dénonciation des désordres au vendeur.

Le vendeur avait de même introduit une demande reconventionnelle pour obtenir une indemnité d'occupation de la part des acquéreurs qui avaient habité l'immeuble pendant sept années. La Cour d'Appel a confirmé sur ce point le jugement de première instance en retenant qu'une telle demande n'était pas fondée sur base de l'enrichissement sans cause. Il a en effet été considéré qu'une telle

action ne pouvait aboutir dès lors que l'appauvrissement était la conséquence d'une faute lourde ou intentionnelle de l'appauvri. La Cour d'Appel a en outre déclaré qu'elle n'était en tout état de cause pas compétente pour connaître matériellement de cette demande basée sur l'occupation sans droit ni titre.

Il est à noter que le vendeur a été également condamné à payer aux acquéreurs le montant de 12.500 € au titre du préjudice moral, ainsi qu'une indemnité de procédure de 8.000 € au titre de la première instance et au titre de l'instance d'appel.

---

**KLEYR GRASSO**

[Yasmine POOS](#), Partner

[Fanny MAZEAUD](#), Counsel

*This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.*

*(c) KLEYR GRASSO 2021*

---

[Unsubscribe](#) | [Manage your subscription](#)

B.P. 559 L-2015 Luxembourg