

Arrêt civil

**Audience publique du 17 avril deux mille treize**

Numéro 38404 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, premier conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. O) et son épouse
2. S)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 10 mai 2011,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme L),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 10 mai 2011,

comparant par Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette ;

## **2. la société civile immobilière N),**

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 10 mai 2011,  
défaillante.

---

### **LA COUR D'APPEL :**

Par jugement du 5 avril 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondée la demande dirigée par les époux O)-S) contre la SA L) et la SCI N) tendant à les voir condamner solidairement sinon in solidum au paiement de la somme de 30.000.- € avec les intérêts légaux à compter du 8 mai 2008, au motif que la cave qui devait faire partie de la vente d'un appartement situé à \_\_\_\_\_ suivant compromis de vente du 25 janvier 2008, n'est pas mentionnée dans l'acte notarié du 8 mai 2008. Les premiers juges ont encore débouté les requérants de leur demande basée sur l'article 240 du NCPC.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont retenu que la SA L), en sa qualité d'agent immobilier, avait commis une faute en ne vérifiant pas l'objet mis en vente, mais que cette faute n'était pas en relation causale avec le préjudice allégué par les demandeurs, alors que ces derniers auraient su au moment de la signature de l'acte notarié que la cave ne faisait pas partie de la vente. Les premiers juges ont considéré par ailleurs que la partie venderesse, la SCI N), n'avait pas failli à son obligation de délivrance de l'objet vendu, alors que les parties au contrat de vente seraient liées par l'acte notarié du 8 mai 2008 qui ne mentionne pas la cave litigieuse. Les premiers juges ont encore admis qu'il résulterait d'une attestation testimoniale de Pierre Tel, représentant de la partie venderesse, que les acheteurs avaient été mis au courant de « la situation précise et exacte de la cave » avant la signature de l'acte notarié, de sorte qu'aucun défaut d'information ne saurait être reproché à la venderesse. Finalement les premiers juges ont considéré que les demandeurs étaient restés en défaut d'établir un quelconque préjudice.

Par exploit d'huissier du 10 mai 2012 les époux O)-S) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement du 5 avril 2011. Ils donnent à considérer que les parties sont liées par le compromis de vente dont l'acte notarié n'est qu'une formalité et ils demandent que le témoignage de T) soit écarté alors qu'il est le gérant et l'associé à 50% de la partie venderesse. Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que la SA L) a commis

une faute en relation causale avec leur préjudice et que la partie défenderesse a failli à son obligation de délivrance. Les appelants demandent dès lors la condamnation solidaire sinon in solidum des intimées au paiement de la somme de 30.000.- €, sinon la nomination d'un consultant avec la mission d'évaluer leur préjudice et en tout cas la condamnation des intimées au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel.

La partie intimée SA L) demande la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure.

La SCI N) n'a pas constitué avocat. Etant donné qu'elle n'a pas été assignée à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Par compromis de vente du 25 janvier 2008 la SCI N) a vendu aux appelants le lot n° 11, à savoir un studio et la cave n° 10 dans une résidence à \_\_\_\_\_. Il n'est pas contesté que l'acte notarié du 8 mai 2008 ne mentionne pas la cave n° 10. L'intimée SA L) affirme cependant que les appelants en ont la jouissance exclusive.

Il est de principe qu'entre parties le compromis de vente vaut vente et que l'acte notarié n'est qu'une modalité rendant le contrat opposable aux tiers. C'est dès lors à tort que les premiers juges ont pu admettre que les parties au contrat de vente étaient liées par le seul acte notarié.

C'est en revanche à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'agent immobilier engage sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers acheteur, si par sa faute, ce dernier subit un préjudice (cf. La Responsabilité civile, par Georges Ravarani, 2<sup>e</sup> édition, n° 494). C'est encore à juste titre et pour les motifs indiqués dans le jugement entrepris que les premiers juges ont considéré que la SA L) avait commis une faute en ne vérifiant pas l'exactitude du caractère privatif de la cave litigieuse. C'est en revanche à tort que les premiers juges ont admis que le préjudice allégué par les demandeurs n'était que purement hypothétique au motif que même si la propriété de la cave ne leur a pas été transmise, ils en avaient cependant la jouissance. En effet les appelants ont acheté et payé une cave, dont ils n'ont qu'une jouissance précaire. Le préjudice est évident.

C'est également à tort que les premiers juges ont retenu que la SCI N) n'avait pas failli à son obligation de délivrance. En effet la venderesse a vendu aux appelants un lot comprenant un studio et une cave, mais la cave n'a pas été délivrée conformément aux articles 1603 et suivants du code civil. En cas de délivrance non conforme il n'est même pas nécessaire que

l'acquéreur subisse un préjudice pour obtenir réparation, celle-ci se suffisant à elle-même (op. cit. n° 617). Le préjudice allégué par les appelants est par ailleurs évident, alors qu'ils ont acheté en pleine propriété et payé une cave dont ils n'ont qu'une jouissance précaire.

La demande en paiement de dommages et intérêts est dès lors fondée en principe et les intimées sont à déclarer responsables in solidum du préjudice causé aux appelants. Etant donné cependant que la Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation lui permettant de quantifier ce préjudice, il y a lieu avant tout autre progrès en cause de nommer un consultant avec la mission d'évaluer la cave n° 10 de la résidence située \_\_\_\_\_.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de la SA L) et par défaut à l'égard de la SCI N) et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le dit fondé en principe ;

réformant,

déclare la SA L) et la SCI N) responsables in solidum du préjudice subi par les époux O)-S) ;

avant tout autre progrès en cause,

nomme consultant Maître Jean-Joseph Wagner, notaire de résidence à L-4412 Belvaux, 37, rue des Alliés, avec la mission d'évaluer la cave n° 10 de la résidence située \_\_\_\_\_ à la date du 8 mai 2008;

fixe à 500.- euros l'avance à verser par les appelants à valoir sur les honoraires du consultant ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe de la Cour pour le 21 juin 2013 au plus tard ;

réserve les demandes basées sur l'article 240 du NCPC et les frais ;

refixe l'affaire pour la continuation de la procédure à l'audience du mercredi 3 juillet 2013, à 15.00 heures, salle CR.2.28.