

Arrêt civil

Audience publique du 23 octobre deux mille treize

Numéro 38863 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

B),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude
STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 18 juin 2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg ;

e t :

1. M), veuve Z),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 18 juin 2012,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à
Esch/Alzette,

2. la société civile immobilière N),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 18 juin 2012,

comparant par Maître Thierry BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par jugement du 14 mars 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a donné acte à B) de ce qu'il renonce à sa demande dirigée contre Z) entretemps décédé, a déclaré non fondée sa demande en indemnisation dirigée contre M) tant sur la base contractuelle que sur la base délictuelle et a déclaré non fondée la demande en indemnisation dirigée par le même demandeur contre la société civile immobilière N) SCI basée sur la responsabilité délictuelle. La demande en allocation d'une indemnité de procédure formée par la société civile immobilière N) SCI a également été déclarée non fondée.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont estimé qu'aucun élément du dossier ne permettait d'admettre que la superficie de l'appartement acquis par B) n'était que de 121,47 m² au lieu des 138 m² indiqués dans l'annonce. Ils ont constaté que le compromis de vente que B) a signé le 7 février 2007 avec les consorts Zimmer sans faire acter une quelconque réserve, ne contient aucune indication quant à la superficie et que l'acte de vente signé le 16 mai 2007 indique une superficie de 136,40 m². Les premiers juges ont rejeté l'offre de preuve par expertise formulée par B) au motif qu'aucun élément du dossier ne permettait d'admettre que la contenance de l'appartement serait inférieure à celle convenue. Les premiers juges en ont déduit que la demande n'était pas fondée sur la base contractuelle des articles 1616 et suivants du code civil à l'égard du vendeur, étant donné que d'une part il n'y avait aucune différence entre la contenance livrée et celle indiquée dans le compromis, ce dernier étant muet à ce sujet, et, que d'autre part, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la contenance indiquée dans l'acte de vente ne correspond pas à la réalité. Les premiers juges ont considéré en outre que la demande n'était pas fondée sur la base délictuelle contre le vendeur et l'agent immobilier en l'absence de toute preuve d'une quelconque faute.

Par exploit d'huissier du 18 juin 2012 B) a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 14 mars 2012. Il soutient que l'appartement qu'il a acquis n'a pas une contenance de 138 m² telle qu'annoncée, qu'il a fait

l'objet d'une tromperie et que les intimés étaient de connivence. Il ajoute que la contenance d'un appartement est de toute évidence un critère déterminant de l'accord de volonté. Il fait encore valoir que postérieurement à la signature du compromis de vente qui ne contient aucune indication quant à la superficie, il a demandé par courrier du 20 avril 2007 à l'agence immobilière si elle pouvait confirmer que l'appartement avait une superficie de 138 m² et que l'acte de vente du 16 mai 2007 indique une superficie quasiment identique à celle ayant figuré dans l'annonce.

A l'appui de ses affirmations l'appelant verse une pièce (n°3 page 3) dont on ignore de qui elle émane et ce qu'elle représente, destinée à établir que la superficie ne serait que de 121,47 m². L'appelant se limite à soutenir qu'il s'agit de mesures prises pour des travaux de rénovation. L'appelant en déduit que le vendeur n'a pas délivré la contenance promise et qu'il se serait rendu coupable de manœuvres dolosives ayant entraîné une erreur dans son chef, de sorte que la responsabilité contractuelle du vendeur serait engagée. L'appelant considère encore que la responsabilité de l'agence immobilière serait engagée sur la base délictuelle dans la mesure où elle aurait manqué à son devoir de conseil, soit en prenant l'initiative d'augmenter le nombre de mètres carrés afin d'attirer un amateur, soit en omettant de vérifier l'information obtenue par sa mandante quant à la superficie de l'immeuble litigieux. L'appelant soutient finalement que la responsabilité de l'agence immobilière serait engagée par ses manœuvres dolosives consistant à mentionner de fausses indications dans un document publicitaire et en les réitérant après avoir été interpellée une nouvelle fois par l'appelant. L'appelant demande dès lors par réformation du jugement entrepris la condamnation des intimés au paiement de la somme de 36.534.- € à titre de dommages et intérêts. A titre subsidiaire l'appelant demande l'institution d'une expertise afin de voir déterminer la surface de l'appartement litigieux et le cas échéant une éventuelle moins-value.

L'intimée M) considère que c'est à tort que B) a pu renoncer à sa demande dirigée contre Z) après le décès de ce dernier, sans mettre en intervention ses ayants causes, au motif que cette façon de faire aurait pour conséquence qu'elle serait obligée le cas échéant de supporter seule l'entière des dommages et intérêts bien qu'elle n'ait touché que la moitié du prix de vente. Elle interjette dès lors appel incident et demande par réformation du jugement entrepris que l'appelant soit obligé de mettre en cause les héritiers d'Z).

Quant au fond elle demande la confirmation du jugement entrepris et elle fait valoir que l'appartement litigieux a été acquis par elle et son époux décédé suivant acte notarié du 19 février 2001, cet acte indiquant une

superficie de 136,4 m² et que sa bonne foi ne saurait dès lors être mise en doute.

L'intimée société immobilière N) SCI demande la confirmation du jugement entrepris en affirmant qu'elle s'est basée sur les informations de l'acte de vente notarié du 19 février 2001.

Quant à l'appel incident:

Etant donné que l'appelant ne demande pas la condamnation solidaire des intimées à réparer l'intégralité de son préjudice et que son action est parfaitement divisible, il n'y a pas lieu de l'obliger à mettre en intervention les ayants-causes d'Z), de sorte que l'appel incident est à déclarer non fondé.

Quant au fond :

Les époux Z)-M) avaient acquis l'immeuble litigieux suivant acte notarié du 19 février 2001 indiquant une superficie de 136,40 m².

L'annonce publiée par l'agence immobilière N) SCI indique une superficie de 138 m², soit une différence de 1,40 m² par rapport à l'acte notarié du 19 février 2001.

Le compromis de vente signé entre parties le 7 février 2007, qui constitue entre parties le contrat proprement dit, l'acte notarié rendant uniquement le contrat de vente opposable aux tiers, ne contient aucune indication quant à la superficie de l'immeuble vendu.

L'acte notarié du 16 mai 2007 authentifiant cette vente indique également une superficie de 136,40 m².

L'appelant ne verse aucun début de preuve ou élément d'appréciation tangible permettant de douter de la contenance reprise dans les deux actes notariés, si ce n'est une pièce n° 3, 3^e page, dont on ignore ce qu'elle est censée représenter et par qui elle a été établie, et qui indique 121,47 m².

L'article 1589 du code civil dispose que la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties. L'article 1616 du même code dispose que le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat. Le compromis de vente du 7 février 2007, qui constitue le contrat de vente entre parties, ne contient

aucune indication quant à la superficie de l'immeuble vendu. Dès lors la responsabilité contractuelle du vendeur ne saurait être engagée sur base de l'article 1616 et suivants du code civil en raison d'une éventuelle différence entre la contenance promise dans le contrat et la contenance délivrée.

L'appelant est par ailleurs resté en défaut de rapporter la moindre preuve que M) se soit rendue coupable de manœuvres frauduleuses, respectivement de mensonges, pour induire en erreur l'acheteur de l'immeuble litigieux. La demande n'est dès lors pas fondée sur base de l'article 1116 du code civil qui du reste prévoit une cause de nullité du contrat et ne règle pas la responsabilité contractuelle. Par ailleurs, même à supposer qu'une expertise puisse révéler une contenance inférieure à 138 m², respectivement 136,40 m², il n'en résulterait pas pour autant la preuve d'une quelconque manœuvre frauduleuse de M), cette dernière ayant de bonne foi pu se fier aux indications de l'acte notarié du 19 février 2001. Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire de l'appelant tendant à voir instituer une expertise.

La responsabilité de M) n'étant pas recherchée sur la base délictuelle, le jugement entrepris est à confirmer pour autant que la demande dirigée contre cette dernière a été déclarée non fondée.

L'appelant considère que la responsabilité délictuelle de l'agence immobilière N) SCI est engagée, d'une part, pour avoir manqué à son obligation de conseil à son égard, et, d'autre part, pour s'être rendue coupable de manœuvres dolosives pour tromper la confiance de l'acheteur.

Il est vrai que l'agent immobilier peut engager sa responsabilité délictuelle à l'égard des tiers et plus particulièrement de l'acheteur. Celui qui entend réclamer une indemnisation sur cette base doit rapporter une faute à charge de l'agent immobilier qui soit en relation avec un préjudice subi par le demandeur. Cependant l'agent immobilier n'a pas d'obligation d'information de nature contractuelle à l'égard de l'acheteur et en l'absence de toute relation contractuelle entre l'agent immobilier et l'acheteur, l'agent immobilier ne peut pas vicier le consentement de l'acheteur au sens des articles 1116 et suivants du code civil.

Par ailleurs, tout comme le vendeur, l'agent immobilier pouvait de bonne foi se fier aux indications concernant la superficie de l'appartement litigieux figurant dans l'acte notarié du 19 février 2001, sans procéder lui-même à une vérification de la contenance réelle. Dès lors, comme il a été exposé précédemment, même à supposer qu'une expertise puisse révéler une contenance inférieure à 138 m², respectivement 136,40 m², il n'en résulterait pas pour autant la preuve d'une quelconque manœuvre

frauduleuse de l'agent immobilier. Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande de l'appelant tendant à l'institution d'une expertise. En l'absence de toute autre preuve d'une quelconque faute de l'agent immobilier en relation causale avec un quelconque préjudice de l'appelant, le jugement entrepris est également à confirmer pour autant qu'il concerne la demande dirigée contre l'agence immobilière N) SCI.

La partie appelante et les parties intimées ont demandé l'allocation d'une indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée pour autant qu'elle émane de l'appelant.

Ces demandes pour autant qu'elles émanent des intimées sont cependant fondées pour le montant de 750.- € dans le chef de chacune des parties intimées, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris dans son intégralité;

dit non fondée la demande de l'appelant en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

dit fondées les demandes des parties intimées en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne B) à payer à M) le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure ;

condamne B) à payer à la société civile immobilière N) SCI le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure ;

condamne B) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Elisabeth Alex, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.