- Arrêt civil -

Audience publique du huit mars deux mille douze

Numéro 35997 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre

François A, commerçant, et son épouse
Jeanne B, commerçante,
demeurant ensemble à L-..., ...,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de
Luxembourg du 17 mars 2010,

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

e t

la société anonyme **C S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ...,
inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le
numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en
fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Aux termes d'un contrat de vente en état futur d'achèvement signé le 16 décembre 2005 par-devant Maître Frank Molitor, notaire de résidence à Dudelange, François A et Jeanne B, ci-après les époux A, ont acquis, auprès de la société C S.A., deux appartements, réunis en un, dans un immeuble à construire en copropriété, dénommé « Résidence X », sis à Aspelt.

L'acte notarié indique, au paragraphe décrivant l'objet de la vente, que les époux A ont acquis en outre deux lots de jardin et une cave/parking intérieur.

Suivant exploit d'huissier du 19 juin 2009, les époux A ont fait donner assignation à la société C S.A. pour celle-ci s'entendre condamner à mettre à leur disposition deux emplacements de stationnement extérieurs, en conformité à l'autorisation de construire de la Commune de Frisange no 27/2004 du 19 mars 2004.

En ordre subsidiaire, si l'exécution par nature devait s'avérer impossible, les époux A sollicitent la condamnation de la société C S.A. à leur verser, en réparation de leur préjudice matériel subi, la somme de 20.000 € avec les intérêts légaux, correspondant au prix des deux emplacements extérieurs, sinon tout autre montant à dire d'experts.

La responsabilité de la société C S.A. est recherchée principalement sur la base contractuelle et subsidiairement sur la base délictuelle.

Par jugement rendu le 13 janvier 2010 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, la demande a été déclarée non fondée.

De ce jugement, signifié aux époux A le 6 février 2010, les demandeurs ont régulièrement relevé appel le 17 mars 2010.

Les appelants critiquent le jugement de première instance en ce que, par une interprétation erronée du contrat, les juges de première instance ont décidé que les stipulations contractuelles relatives à l'objet de vente seraient muettes quant à des emplacements de parking à l'extérieur, alors que l'acte notarié prévoit sous E2.) qu'une unité comprend, outre le logement, une cave, un morceau de verdure et un parking à l'intérieur, également un emplacement pour voiture à l'extérieur.

Il s'agirait par ailleurs d'une disposition obligatoire d'un point de vue autorisation administrative de construire et la précision en question, figurant dans l'acte notarié même, ne pourrait s'expliquer autrement que par son caractère contraignant, engageant la société C S.A. vis-à-vis des acquéreurs.

Pour ce qui est de la responsabilité délictuelle invoquée à titre subsidiaire, les époux A font valoir un manquement à l'obligation précontractuelle d'information de la partie venderesse.

La société C S.A. réitère en instance d'appel son moyen d'irrecevabilité de la demande pour autant que celle-ci est basée sur la responsabilité contractuelle, en soulevant le caractère tardif de la demande, le vice inhérent à l'objet vendu, à savoir l'absence d'un emplacement extérieur, étant un vice apparent.

L'intimée fait en outre valoir que la demande serait tardive au regard de l'article 1601-5 du code civil, ouvrant le droit à l'acquéreur de demander la nullité de la vente avant le début des travaux.

Aucun vice affectant les biens immobiliers acquis n'est établi. La partie acquéreuse invoque d'ailleurs un défaut de délivrance de la chose lui vendue.

Une demande en nullité, en application de l'article précité, n'a pas été formée par les époux A.

La société C S.A. n'a finalement pas établi en quoi la demande des époux A serait irrecevable par le fait que la vente remonte à février 2004 et qu'elle « *portait clairement et exclusivement sur deux appartements avec chaque fois leurs caves et leurs garages aux sous-sols respectifs* ».

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société C S.A. est dès lors à rejeter.

Pour rejeter la demande au fond des époux A, les juges de première instance ont retenu que l'acte notarié spécifie en détail l'objet de la vente, qui ne comprend aucun emplacement de parking à l'extérieur, et que les acquéreurs n'ont établi aucune faute délictuelle dans le chef de la société C S.A.

La Cour constate que l'acte de vente, en parlant d'un parking intérieur, précise clairement l'objet de la vente. De la sorte, la référence de l'acte notarié aux conditions imposées par la commune à la venderesse reste étrangère à la définition de l'objet vendu.

Les conditions posées par l'autorisation de construire délivrée par la commune de Frisange le 19 mars 2004 à la société C S.A. n'engagent la société C S.A. qu'envers la commune.

Si les extraits concernant l'autorisation de bâtir ont été incorporés dans l'acte notarié, ce fut aux fins de se conformer aux prescriptions de l'article 1601-5-b du code civil, qui exige que les contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 indiquent obligatoirement la date de la délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées.

Les appelants soutiennent que pour se conformer à son obligation précontractuelle d'information vis-à-vis de ses cocontractants, la société C

S.A. aurait dû leur fournir spontanément toutes les informations nécessaires pour leur faire savoir que des emplacements extérieurs n'étaient pas vendus avec l'appartement.

Les compromis du 6 février 2004 emploient indistinctement les termes de « boîte » et de « garage ». Ces termes désignent un espace clos destiné au stationnement d'une voiture. L'acte notarié emploie le terme parking intérieur. Il résulte de la terminologie utilisée que les époux A, qui étaient par ailleurs à l'initiative du projet immobilier, avaient bien conscience qu'ils allaient acquérir des appartements sans emplacements extérieurs. Les époux A ne se sont donc pas trouvés dans une situation où ils étaient privés d'une information qu'ils n'ont pas pu se procurer. Il n'a partant pas existé d'obligation d'information à charge de la société C S.A. et aucun manquement à une obligation d'information ne saurait être reproché à celle-ci.

Par conclusions notifiées le 10 octobre 2011, les appelants offrent de prouver par témoin que la société C S.A. avait précisé et promis aux époux A que pour chacun des deux appartements à acquérir, ils auraient droit à une cave, à un parking à l'intérieur et à un emplacement extérieur pour véhicule.

L'offre de preuve tendant à prouver contre le contenu de l'acte notarié et se heurtant dès lors, tel qu'il a été soulevé par la partie intimée, aux dispositions de l'article 1341 du code civil, est à déclarer irrecevable.

La demande des époux A tendant à la communication des actes de vente notariés des autres copropriétaires est sans pertinence.

Au regard des considérations qui précèdent, l'appel interjeté contre le jugement rendu le 13 janvier 2010 est à déclarer non fondé et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté les époux A de leur demande tant sur la base contractuelle que délictuelle.

Quant aux indemnités de procédure :

Les époux A demandent, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger du paiement de l'indemnité de procédure de 750 € en faveur de la société C S.A., à laquelle ils ont été condamnés en première instance. Ils sollicitent la condamnation de la société C S.A. à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le jugement rendu en première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté les époux A de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure contre la société C S.A.

La partie qui succombe dans ses moyens ne peut prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure

civile. La demande des époux A, formée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, est dès lors à rejeter.

La société C S.A. requiert la condamnation des époux A à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Au regard de la décision à intervenir en instance d'appel, il paraît inéquitable de laisser à charge de l'intimée les frais irrépétibles de l'instance d'appel.

La Cour fixe l'indemnité de procédure lui devant revenir pour l'instance d'appel à 1.000 €.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

déclare l'appel recevable,

rejette le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevé par la société C S.A.,

dit irrecevable l'offre de preuve par témoin,

déboute François A et Jeanne B de leur demande en communication des actes de vente notariés,

déclare l'appel non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute François A et Jeanne B de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déclare la demande de la société C S.A. en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour un montant de 1.000 €,

condamne François A et Jeanne B à payer à la société C S.A. une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne François A et Jeanne B aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Alain GROSS, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.