-Arrêt civil-

Audience publique du trois octobre deux mille deux.

Numéro 25445 du rôle

Composition:

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président,
Monique BETZ, premier conseiller,
Charles NEU, conseiller,
Tessy EUTAXIAS, greffier assumé.

Entre:

- 1) **A.**), commerçant, demeurant à L-(...),
- 2) **B.**), épouse **A.**), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg, en date du 8 février 2001,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

C.), agent immobilier, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 24 septembre 1996, les époux **A.)-B.)** ont fait donner assignation à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire la convention d'agence immobilière passée entre parties en 1991, sans préjudice de date exacte, en vue de la vente de l'immeuble sis à (...), résolue aux torts de **C.)** et pour s'entendre condamner à leur payer le montant de 1.000.000.- francs avec les intérêts à partir du 24 janvier 1995.

Par jugement rendu le 17 novembre 1999, le tribunal a ordonné une comparution des parties qui a eu lieu en date du 7 décembre 1999.

Par jugement rendu le 17 janvier 2001, les époux **A.)-B.)** ont été déboutés de leur demande.

De ce jugement, qui n'a pas été signifié, les époux **A.)-B.)** ont interjeté appel par exploit d'huissier du 8 février 2001.

Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit:

Au courant de l'année 1991, les appelants ont chargé l'intimé de la vente de leur immeuble sis à (...). L'intimé leur a indiqué que les époux **D.)-E.)** voulaient acquérir ledit immeuble pour le prix de 8.000.000.- francs et l'acte notarié de vente a été passé. Par la suite, les appelants ont appris que l'intimé avait signé un compromis de vente pour 9.000.000.- francs avec un certain **F.)** sans cependant en informer les vendeurs **A.)-B.)**.

Les appelants soutiennent que **C.)** a commis une faute en leur occultant cette offre plus intéressante et ils réclament à titre de dommages-intérêts la somme de 1.000.000.- francs qui représente la différence entre le prix touché par eux et celui offert par **F.)**.

Dans leur assignation du 24 septembre 1996, les époux **A.)-B.)** ont basé leur demande en résolution de la convention d'agence immobilière et en obtention de dommages-intérêts principalement sur l'article 1710 et suivants ensemble avec les articles 1142 et 1184 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1991 et 1992 du Code civil ensemble avec les articles 1142 et 1184 du Code civil et très subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les premiers juges ont analysé le contrat conclu entre parties et ils en ont conclu qu'il s'agit d'un contrat de louage d'ouvrage.

Ils ont retenu à charge de **C.)** une obligation d'assistance, de renseignement et de conseil et ils ont dit que **C.)** a violé cette obligation en omettant d'informer les époux **A.)-B.)** de la proposition d'achat de leur immeuble pour 9.000.000.- francs, concrétisée par un compromis signé par **F.)**.

La faute dans le chef de **C.)** étant établie, les premiers juges ont dit qu'il appartient aux époux **A.)-B.)** de rapporter la preuve de leur préjudice.

Dans cet ordre d'idée, les premiers juges ont retenu qu'il n'est pas établi que **F.)** se serait effectivement présenté à l'acte notarié et qu'il aurait payé le prix convenu.

L'offre de preuve des époux **A.)-B.)** tendant à établir que **D.)** aurait en réalité, payé 9.500.000.- francs et qu'il aurait versé 1.500.000.- francs à **C.)** au noir a été déclarée ni pertinente, ni concluante, au motif qu'elle ne permet pas d'établir ce que **F.)** aurait payé en fin de compte.

Sur base de ces considérations, les premiers juges ont dit que le préjudice des époux **A.)-B.)** n'est que purement éventuel et donc pas réparable.

Dans leur acte d'appel, les époux **A.)-B.)** reprochent aux premiers juges d'avoir dit que leur préjudice n'est que purement éventuel.

Ils soutiennent que le compromis de vente de **F.)** liait ce dernier et qu'au cas où il aurait voulu se dérober, ils auraient pu le contraindre par toutes les voies de droit.

Ils soutiennent encore que le compromis conclu entre **C.)** et **D.)** portait également sur 9.000.000.- francs, mais que l'acte notarié ne fut conclu que pour 8.000.000.- francs et dans ce contexte, ils affirment que **C.)** a touché 1.500.000.- francs au noir de la part de **D.)**. Il réitèrent leur offre de preuve formulée en première instance.

L'intimé reproche aux appelants d'avoir changé la cause de leur demande initiale en invoquant que dans le cadre du contrat conclu avec **D.)**, **C.)** a caché la somme convenue dans le compromis, tandis que dans leur assignation introductive d'instance ils se sont appuyés sur leur méconnaissance quant au compromis conclu entre **F.)** et **C.)** pour conclure à la résolution du contrat d'agent immobilier.

L'intimé soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel au motif qu'il y a changement de cause et d'objet.

Ces nouveaux développements ne rendent pas l'acte d'appel irrecevable, étant donné qu'il contient également des griefs formulés à l'encontre du jugement entrepris qui a tranché la demande par rapport au compromis conclu avec **F.)**.

Le volet concernant le compromis **D.)** et les prétendus 1.500.000.- francs touchés au noir par **C.)** constitue une demande nouvelle par rapport à l'exploit introductif d'instance.

En effet, après avoir d'abord reproché à **C.)** de leur avoir caché l'offre plus importante de **F.)** et de les avoir privés ainsi de la somme de 1.000.000.- francs sur le prix de vente de leur immeuble, il lui font grief maintenant d'avoir perçu à leur insu 1.500.000.- francs dans le cadre de la vente avec **D.)**, ce qui constitue une cause différente par rapport à leur demande initiale.

Cette demande nouvelle en appel est irrecevable.

Dans le cadre de la demande initiale, c'est à juste titre et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont dit que **C.)** a commis une faute en passant sous silence la proposition d'achat de **F.)** qui portait sur 9.000.000.- francs.

En ce qui concerne le préjudice réclamé par les époux **A.)-B.)** portant sur 1.000.000.-, à savoir la différence entre le prix figurant dans l'acte notarié conclu avec **D.)** et celui que **F.)** s'était engagé à payer dans le compromis litigieux, c'est à bon droit que les premiers juges ont dit qu'il appartient aux époux **A.)-B.)** d'en rapporter la preuve.

S'il est vrai que le compromis de vente constitue un engagement dont l'exécution peut être poursuivie par toutes les voies de droit, toujours est-il qu'une éventuelle insolvabilité de l'acheteur ou d'autres circonstances peuvent priver en fin de compte le vendeur de l'obtention de la somme convenue. C'est partant à juste titre que les premiers juges ont dit que les époux **A.)-B.)** n'ont pas prouvé qu'ils auraient effectivement pu toucher 9.000.000.- francs de la part de **F.)**.

Le jugement entrepris est également à confirmer en ce qu'il a rejeté l'offre de preuve par témoins formulée par les époux **A.)-B.)**, réitérée en instance d'appel, qui tend à établir que **D.)** aurait payé 9.500.000.- francs à **C.)** au noir, étant donné qu'elle n'a pas pour but d'établir ce que **F.)** aurait payé en fin de compte et ne permet ainsi pas de solutionner le litige qui porte sur les dommages-intérêts par rapport au compromis conclu entre **C.)** et **F.)**.

L'appel n'est partant pas fondé.

La demande des appelants basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile doit être rejetée, vu qu'ils succombent dans leur appel et doivent ainsi supporter l'entière des frais et dépens de l'instance.

Celle de l'intimé sur la même base doit également être rejetée, vu qu'il n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais autres que les frais de justice.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit l'appel;

dit irrecevable la demande nouvelle;

confirme la décision entreprise;

dit non fondée les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

condamne les appelants à tout les frais et dépens de l'instance d'appel.