

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire  
No 811 /23

**Audience Publique du lundi, 13 mars 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

Dans la cause

**e n t r e :**

1. **PERSONNE1.),**
2. **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

comparant par Maître Antoine MALHERME, en remplacement de Maître James JUNKER, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOOUNGUI FRECH, en remplacement de Maître David YURTMAN, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F a i t s :**

Par exploit d'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch/Alzette du 20 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à

responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 13 octobre 2022 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 20 février 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

#### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch/Alzette du 20 septembre 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après dénommés les époux GROUPE1.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 11.450,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 17 août 2022, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils ont demandé la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros. Ils ont enfin demandé à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

#### **Moyens des parties**

Dans leur citation, les époux GROUPE1.) font exposer avoir, en date du 4 janvier 2021, acquis une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), au prix de 990.000,00 euros. Dès avant la signature de l'acte notarié, l'agent immobilier leur aurait remis un plan de coupe verticale de la maison. Après avoir acheté une armoire, les demandeurs se seraient rendus compte que certaines hauteurs indiquées sur le prédit plan seraient inexactes. Ils auraient chargé un expert aux fins de quantifier le volume bâti manquant par rapport au plan et l'expert aurait évalué la valeur de la perte de volume de la maison au montant de 11.000,00 euros. Les époux GROUPE1.) réclament le paiement de la somme de 11.000,00 euros augmentée de celle de 450,00 euros du chef des frais d'expertise à l'agent immobilier.

Lors des débats du 20 février 2023, les parties demandresses contestent que leur citation soit affectée du libellé obscur. Elles précisent baser leur demande sur les règles de la responsabilité délictuelle. Les époux GROUPE1.) font grief à la partie défenderesse de leur avoir fourni de fausses explications. Ils rappellent que les agents immobiliers sont tenus d'une obligation d'information à l'égard des tiers. En l'espèce, la société SOCIETE1.) aurait dû charger un expert de vérifier les plans. A supposer que la défenderesse ne soit pas à l'origine du plan litigieux, celle-ci se serait appropriée les informations et devrait être reconnue responsable du préjudice causé.

La société SOCIETE1.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur. Elle soutient que la présentation des faits ne comporte pas un exposé intelligible des faits à la base du litige. En outre, aucune base légale ne serait indiquée et

elle ne ressortirait pas davantage de l'articulation des moyens exposés. L'absence de fil directeur cohérent de la citation l'empêcherait de préparer utilement sa défense.

En ordre subsidiaire, elle conclut au débouté de la demande. Elle rappelle que (i) la vente s'est faite entre les époux GROUPE1.) et Monsieur PERSONNE3.), (ii) les époux GROUPE1.) ont visité la maison à plusieurs reprises et ont ainsi pu se convaincre de la configuration des lieux, (iii) elle n'a ni établi ni remis le plan litigieux.

Elle verse une attestation testimoniale d'un dénommé PERSONNE4.), selon laquelle le vendeur aurait remis le plan aux époux GROUPE1.) en date du 22 septembre 2020.

La partie défenderesse conteste toute faute ou négligence dans son chef.

Enfin, l'expertise unilatérale ne lui serait pas opposable.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

### **Appréciation**

#### **Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur**

A l'appui de son moyen, la société SOCIETE1.) fait valoir que le contenu de la citation du 20 septembre 2022 ne lui permet pas de déterminer le fondement juridique de la demande des époux GROUPE1.). La description des faits ne la mettrait pas en mesure de savoir sur quelle base juridique sa responsabilité est recherchée. Elle en conclut qu'elle n'est pas en mesure de préparer utilement sa défense.

Aux termes de l'article 101 du nouveau code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La finalité de cette disposition est que le défendeur puisse savoir d'une manière expresse, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire. Pour y satisfaire, il faut, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description de fait doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment précis et explicite. Dans son analyse, il ne tiendra compte que du seul contenu de l'acte introductif d'instance dès lors qu'il ne saurait être pallié à une éventuelle déficience de l'acte au regard de l'article 101 en ayant recours aux indications figurant dans des écrits extrinsèques à celui-ci.

L'inobservation des dispositions de l'article 101 du nouveau code de procédure civile est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du

nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Le tribunal constate qu'en l'espèce les époux GROUPE1.) ont fait exposer avec suffisamment de précision l'objet de leur demande et les moyens à son appui. Il ressort ainsi clairement de la citation que les requérants demandent à voir condamner l'agence immobilière, qui lui aurait fourni un plan vertical erroné, à leur payer la perte de volume de la maison acquise. Ils évaluent la perte à la somme de 11.000 euros et demandent en outre le remboursement des frais d'expertise de 450,00 euros.

Il faut en conclure que la société SOCIETE1.) n'a pu se méprendre ni sur l'objet ni sur le fondement de la demande dirigée contre elle, de sorte que l'exception de nullité de la citation pour cause de libellé obscur n'est pas fondée.

### **Quant au fond**

Il est constant en cause que PERSONNE5.) a chargé l'agence immobilière SOCIETE1.) de la mission de le lui trouver un acquéreur pour sa maison, sise à ADRESSE4.).

Les acquéreurs de la maison, les époux GROUPE1.) entendent engager la responsabilité de la société SOCIETE1.) en sa qualité d'agent immobilier sur la base des articles 1382 et 1383 du code civil, au motif que celle-ci leur a remis un plan vertical de la maison dont le volume bâti ne correspond, selon un rapport d'expertise unilatéral MOLITOR du 30 novembre 2021, pas à la réalité.

Il est admis que l'agent immobilier n'a pas seulement une obligation d'information et de conseil envers son client qui l'a chargé de la vente de son bien, mais également envers l'acquéreur. Ainsi, l'agent immobilier peut engager sa responsabilité personnelle à raison des fautes qu'il a pu commettre dans la négociation et la conclusion même du contrat. L'acheteur peut se retourner contre l'agent immobilier. Il a été jugé que l'agent immobilier, chargé de négocier la vente d'un immeuble, engage sa responsabilité civile délictuelle à l'égard de l'acheteur, s'il apparaît qu'il a commis une faute dans la négociation de la vente (Jurisclasseur civil, art. 1119, responsabilité du représentant, n° 34 et 35).

L'agent immobilier assume à l'égard des clients potentiels de son mandant une obligation d'information. S'il doit agir de bonne foi, ses obligations envers les tiers sont largement atténuées par rapport à celles qu'il doit respecter envers son client. Il engage cependant sa responsabilité délictuelle envers des clients potentiels de son mandant s'il présente à la vente un objet différent de celui réellement mis en vente et s'il induit de ce fait l'acheteur en erreur, s'il n'effectue pas les vérifications nécessaires relatives à l'objet qu'il propose en vente, car il lui appartient d'informer les clients intéressés des données exactes de cet objet. En s'appropriant les données transmises par le propriétaire et en les continuant à l'acquéreur potentiel, sans même les vérifier du moins sommairement, l'agent immobilier manque à son obligation d'agir de manière prudente et diligente et engage sa responsabilité à l'égard de l'intéressé (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes publiques et privées, 3ième éd., p. 562, n° 536).

C'est donc à bon droit que les requérants se sont basés sur l'article 1382 du code civil pour fonder leur demande à l'encontre de la société SOCIETE1.). Pour voir leur demande aboutir, ils doivent prouver l'existence d'une faute dans le chef de celui-ci, d'un dommage dans leur chef et d'un lien causal entre la faute invoquée et le dommage allégué.

Indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE1.) a commis une faute ou négligence – la preuve de l'établissement et de la remise du plan litigieux n'étant, face aux contestations adverses, pas rapportée – force est de constater que la preuve d'un dommage en résultat n'est pas davantage établie par le rapport d'expertise unilatéral versé en cause.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

Il est à noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (T. HOSCHEIT, Chronique de droit judiciaire, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P. 32, n° 45, in fine).

Un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02), et que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés, le juge du fond n'étant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (Cour de cassation 8 décembre 2005, n° 63/05).

Il résulte des développements qui précèdent que, si les juges du fond peuvent souverainement apprécier la valeur et la portée d'une expertise officieuse, ils ne peuvent l'écartier à titre d'élément de preuve en raison de son caractère unilatéral.

Conformément aux principes dégagés plus haut, le rapport d'expertise unilatéral dressé sans que la société la société SOCIETE1.) n'ait été appelée, est dès lors à prendre en considération, alors qu'il a été régulièrement versé aux débats et débattu par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, il ne sert d'élément probant qu'à condition d'être corroboré par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Force est toutefois de constater que les époux GROUPE1.) ne versent aucune autre pièce, susceptible de corroborer ce rapport unilatéral.

Aucun dommage n'étant partant établi dans le chef des demandeurs, leur demande n'est pas fondée.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par les époux GROUPE1.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 150,00 euros.

Eu égard à l'issue du litige, la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

### **PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

partant, en **déboute**,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et en déboute,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl une indemnité de procédure de 150,00 euros,

**dit** sans objet la demande tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL, qui ont signé le présent jugement.

**Laurence JAEGER**

**Simone ANGEL**