

Jugement civil no 226/2004 (8e chambre)

Audience publique du mardi, vingt-six octobre deux mille quatre

Numéro du rôle : 73.491

Composition:

Jean-Paul HOFFMANN, vice-président,
Michèle RAUS, premier juge, Danielle
POLETTI, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

E N T R E :

- 1) **A.)**, directeur général de Luxair, et son épouse,
- 2) **B.)**, sans état, demeurant ensemble à L-(...),
demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg
du 7 février 2002, comparant par Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) **C.)**, dit **C'.**), indépendant, demeurant à L-(...),
- 2) **D.)**, psychologue, demeurant à L-(...),
- 3) la société à responsabilité limitée EUROBATITECH, établie et ayant son siège social à
L1471 Luxembourg, 204, route d'Esch, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 42.979, **défendeurs** aux

fins du prédit exploit KREMMER, sub 1) et 2) comparant par Maître Donata GRASSO, avocat, demeurant à Luxembourg, sub 3) comparant par Maître Josiane BIEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Oùï **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Laurent METZLER, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï **C.)**, dit **C'.)** et **D.)** par l'organe de leur mandataire Maître Donata GRASSO, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï la société à responsabilité limitée EUROBATITECH par l'organe de son mandataire Maître Yvette NGONO YAH, avocat, en remplacement de Maître Josiane BIEL, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture du 25 mai 2004.

Le juge rapporteur entendu en son rapport oral à l'audience du 12 octobre 2004.

1) Procédure

Revu le jugement du tribunal de ce siège du 28 octobre 2003, qui a reçu la demande de **A.)** et de son épouse **B.)** en la forme et qui a ordonné, avant tout autre progrès en cause, une visite des lieux en présence des parties et d'un consultant technicien.

Revu le résultat de cette mesure d'instruction.

Compte tenu du résultat de cette mesure, les faits s'établissent actuellement comme suit :

2) Faits

Suivant mandat de vente du 25 septembre 2000, **C.)**, dit **C'.)** et **D.)** ont donné mandat au bureau immobilier **G.)** pour la vente de leur maison à (...).

Par lettre du 10 novembre 2000 les conjoints **C'.)-D.)** ont révoqué ce mandat avec effet au 25 novembre 2000.

Malgré cette révocation, une annonce concernant la vente de la maison litigieuse a paru dans le journal au nom du Bureau **G.)** en date du 1er décembre 2000.

Les époux **A.)-B.)** ont chargé la société EUROBATITECH S.à r.l. pour leur chercher une maison au Luxembourg.

La société EUROBATITECH est entrée en contact avec les conjoints **C'.)-D.)** pour l'achat de leur maison.

C'.) a établi un descriptif de la maison à vendre et l'a remis à la société EUROBATITECH.

Cette dernière a ajouté son entête au descriptif et l'a continué aux époux **A.)-B.)**.

Les époux **A.)-B.)** ont visité la maison avant de signer le compromis de vente en date du 6 décembre 2000.

Le compromis de vente a été établi sur un papier à entête de la société EUROBATITECH et il y est stipulé que la commission de l'agence immobilière est à payer par les vendeurs.

L'acte notarié de vente a été établi en date du 22 décembre 2000.

Les époux **A.)-B.)** ont pris possession des lieux en date du 8 mai 2001, les parties vendeuses ayant encore eu la jouissance de l'immeuble jusqu'à cette date moyennant paiement d'une indemnité d'occupation.

Par constat d'huissier de justice PETRY-SCHOLTES du 30 mai 2001 un certain nombre de désordres ont été relevés.

Suivant ordonnance de référé du 20 juillet 2001, l'expert Daniel GODFROY a été nommé avec la mission de :

- *« se prononcer sur l'état de la maison par rapport au descriptif rédigé par **C'.)** et remis par la société EUROBATITECH et notamment en ce qui concerne l'installation électrique, la toiture et la charpente, le revêtement du sol de la petite salle à manger, le parquet du living, la possibilité d'aménagement d'une salle de bains au 2ième étage ;*
- *se prononcer quant aux travaux nécessaires afin de rendre la maison conforme au descriptif*

;

- *évaluer le coût des travaux* ».

Dans son rapport du 6 décembre 2001, l'expert GODFROY fait les constatations suivantes :

« 4.2.1. Couverture

La couverture de l'ancien corps de logis a vécu. La plupart des têtes de clous qui tiennent les ardoises ont disparu suite à la corrosion. La facture 97/01/113 fait état de renouvellement d'ardoises 40x40. L'expert dit que ces ardoises ne concernent pas le corps de logis principal (clichés n° 1-2-3). Pour l'expert la couverture n'a pas été révisée selon les termes du descriptif. Vu son état, cette couverture ne peut plus être révisée tellement elle est malade. Cette toiture doit être purement et simplement remplacée car elle a fait son temps. L'expert estime que la couverture date des années 1925 environ.

4.2.2. Charpente

La charpente présente des traces d'infiltrations, ce qui ne surprend absolument pas l'expert vu l'état de la couverture. Mis à part les infiltrations, la charpente en elle-même est dans un état correct.

4.2.3. Mansarde

Il est demandé à l'expert de se prononcer sur le problème des joues de l'avancée (cliché n° 4). Sur ce point, l'expert dit que l'enduit plâtre a disparu par le simple fait de l'âge de cette maison, compte tenu des techniques de construction utilisées il y a quelques décennies. Aujourd'hui, le plâtre est remplacé par des feuilles en plâtre rigides qui donnent toute satisfaction dans le temps. L'expert note que la rénovation des joues ne faisait pas partie du descriptif.

4.2.4. Salle de bains au niveau II

L'expert dit qu'il n'y a à l'heure actuelle aucune possibilité d'aménager une salle de bains pour les raisons suivantes : absence d'arrivées d'eau chaude et froide. Absence d'écoulement. Les deux tuyaux repérés concernent uniquement des arrivées pour la mise en place d'un radiateur (cliché n° 6). Aussi, l'expert dit que le descriptif n'est donc pas respecté.

4.2.5. Deuxième mansarde

L'expert constate que le mur situé dans le secteur de la cheminée est très humide. L'expert dit que cela n'est pas surprenant vu l'état de la couverture. Pour l'expert, une infiltration existe au pourtour du solin de cheminée.

4.2.6. Petite chambre enfants, grande chambre

L'expert dit que ces deux pièces sont en bon état, si ce n'est que le parquet en pin est rebouché à un endroit dans chaque pièce.

4.2.7. Cuisine

L'expert constate une trace d'infiltration importante dans le secteur d'un câble électrique (cliché n°5).

4.2.8. Revêtement de sol de la petite salle à manger

L'expert dit que ce sol est dans un état moyen, et que ce sol ne comporte pas de mention spéciale au niveau du descriptif.

4.2.9. Sol living

Le sol est en pin et non pas en chêne comme indiqué au descriptif. L'information du descriptif est donc erronée.

4.2.10. Electricité

Le câble de la terre visible en garage n'est pas branché au tableau électrique, ce qui constitue un danger permanent pour les utilisateurs, surtout dans les pièces dites humides. Ce point est donc un point de non-respect du descriptif.

Lors d'un contrôle, l'électricien E.) a constaté que deux prises étaient branchées sur un même fusible. Ceci est contraire aux règles de l'art.

Le système électrique n'est pas totalement encastré conformément à ce que précise le descriptif.

4.2.11. Divers

Les couvertures des extensions que sont la cuisine et le garage présentent des couvertures récentes, mais pas révisées compte tenu de la quantité de mousse constatée (clichés n° 7-8). Sur ce point aussi, le descriptif n'est pas exécuté. »

L'expert retient comme moyens aptes à remédier aux désordres constatés : «

4.3.1. Couverture

Pour l'expert, ce point concerne le plus gros point du descriptif dit « Toiture ardoise entièrement révisée ». L'expert qui est aussi architecte praticien, dit qu'il était impossible à envisager la simple révision de la couverture vu l'état de cette couverture. En effet, pour remplacer une seule ardoise, le couvreur en casse en moyenne 10 par la simple conséquence des vibrations provoquées par les coups de marteaux. Vu l'état de cette couverture, tout couvreur refuse en général tout travail de réparation. Pour l'expert, il s'agit d'une faute de rédaction du descriptif qui a pu induire en erreur l'acheteur qui n'est pas un professionnel.

L'expert dit que les travaux à engager concernent donc la dépose totale de cette couverture, suivie par la repose d'une nouvelle couverture et de ses accessoires. Pour estimer le coût de ce travail, il faudrait le relevé de toiture. Toutefois de façon très approximative, l'expert dit que le coût du remplacement de ce toit à l'identique peut être estimé à environ 1.200.000 francs TTC.

4.3.2. Charpente

néant

4.3.3. Mansarde

Dans cette mansarde il faut faire tomber tout l'enduit plâtre existant, et remplacer l'enduit plâtre par des plaques de plâtre. Le coût à attribuer à la zone du plâtre qui est déjà tombée au niveau de la joue gauche est estimé à 15.000 francs TTC.

4.3.4. Salle des bains étage

L'expert dit que dans l'état actuel il ne peut donc pas être installé de salle de bains sans la mise en oeuvre de gros travaux, contrairement à ce qu'indique le descriptif qui dit que le grenier est aménageable (arrivées d'eau et de chauffage prévues). En effet, pour aménager cette salle de bains, il faudrait aller chercher eau chaude et eau froide au niveau inférieur, casser le plafond, créer une descente d'évacuation, reboucher les trous engendrés par les divers percements etc. L'expert dit que ces travaux de mise à disposition des réseaux sont possibles, mais l'expert dit que ces travaux sont estimés environ de façon très approximative à un minimum de 150.000 francs tout en faisant observer les nuisances engendrées par les percements, les rebouchages divers et les réparations occasionnées par ces travaux, sans pour finir parler de la perte de jouissance.

4.3.5. Deuxième mansarde

Le problème sera réglé lors de la remise à neuf du toit.

4.3.6. Cuisine

Le problème de l'infiltration trouve son origine dans l'absence d'entretien préalable de la couverture de cette cuisine. L'expert dit qu'il faut démousser cette couverture et remplacer les éventuelles ardoises cassées. Le coût de cette opération est estimé à 13.000 francs TTC.

4.3.7. Parquets R.D.C.

L'expert dit que malheureusement il n'y a rien à faire, si ce n'est que de vivre avec du pin à la place de chêne. La seule chose que l'expert peut confirmer est que le parquet est bien d'origine.

4.3.10. Electricité

Au niveau de l'encastrement, l'expert dit qu'il n'y a plus rien à faire, car pratiquer des saignées maintenant n'est plus envisageable. Sur ce point le produit livré ne correspond pas au produit proposé.

Par contre, il apparaît qu'une remise à niveau de l'installation électrique existante s'impose, et que cette remise à niveau est estimée à 18.000 francs.

Actuellement la maison a été entièrement rénovée et tous les désordres ont été réparés.

3) Prétentions des demandeurs

Suivant leurs dernières conclusions, les époux **A.)-B.)** demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, des défendeurs à leur payer les montants de

« Travaux réalisés :

Toiture	Factures F.)	EUR 28.258,35.
Electricité	Facture Luxelec	<u>EUR 8.116,52.</u>
EUR 36.474,87.-		

(avec les intérêts légaux tels qu'indiqués dans l'assignation sinon à partir du décaissement)

Travaux de réfection non encore réalisés

Salle de bains niveau II (chiffrés par expertise)	EUR	3.719.
Infiltrations cuisine (chiffrés par expertise)	EUR	323.

Divers EUR 5.000.
EUR 9.042.-
(avec les intérêts légaux tels qu'indiqués dans l'assignation)
Frais d'expertise EUR 1.133,72.-
Honoraires du technicien-consultant EUR 150,00.
EUR 1.283,72.-
(avec les intérêts légaux à partir du décaissement) »

Pour autant que de besoin, les demandeurs offrent de voir nommer un expert avec la mission de :

« concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de se prononcer et vérifier la conformité des travaux de réfection effectués avec les mesures préconisés par l'expert GODFROY dans son rapport du 9 janvier 2002 et d'examiner si les frais exposés ont été en relation causale avec les sinistres litigieux, 2) se prononcer sur les dommages réclamés du chef de l'impossibilité d'installer une salle de bains au niveau II, des traces d'infiltrations dans la cuisine, des infiltrations dans la charpente, de la conformité du parquet et des traces d'humidité dans le secteur de la cheminée. »

4) Moyens et discussion

4.1.) Demande des époux A.)-B.) dirigée contre les consorts C'.)-D.)

Les époux A.)-B.) entendent engager la responsabilité des vendeurs sur base des articles 1134 et suivants, sinon 1142 et suivants, sinon 1641, sinon 1604 et suivants, sinon 1382 et 1383, sinon 1384, alinéa 3 du Code civil.

- Demande basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil

Les époux A.)-B.) soutiennent à l'appui de leur demande, que les consorts C'.)-D.) leur auraient remis un descriptif de vente de la maison qui, comme un document publicitaire, aurait une valeur contractuelle et un caractère contraignant à l'égard des demandeurs.

En différents points, comme l'électricité, la toiture en ardoise, le grenier aménageable et le sol du salon, la maison ne correspondrait pas aux mentions du descriptif de vente.

Compte tenu de ces non-conformités les consorts C'.)-D.) auraient engagé leur responsabilité contractuelle.

Les vendeurs auraient également engagé leur responsabilité contractuelle, au motif qu'ils auraient délivré un immeuble affecté de vices et non-conformités.

En tout état de cause, ils auraient manqué à leur obligation de conseil en ayant omis d'informer les parties acquéreuses de ces non-conformités.

Les consorts **C'.)-D.)** contestent qu'ils auraient violé leurs obligations contractuelles.

Ils dénie toute valeur contraignante au descriptif de vente, au motif que ce dernier aurait été destiné aux agences immobilières pour leur faciliter le travail, mais qu'ils n'auraient jamais donné leur autorisation pour que le descriptif soit continué à des acheteurs potentiels.

La société EUROBATITECH soutient par contre que l'acte litigieux lui aurait été remis par les vendeurs dans le but de le continuer aux personnes intéressées.

En ce qui concerne la prétendue violation d'une obligation de conseil ou de renseignement, les consorts **C'.)-D.)** estiment qu'une telle obligation ne pèserait pas sur un profane du domaine de l'immobilier.

En vertu de l'article 1134 du Code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, il faut que le dommage subi par la victime s'inscrive dans le champ contractuel et qu'il procède de l'inexécution défectueuse de ce contrat.

En l'espèce, les parties sont liées par un acte notarié ayant pour objet la vente de la maison appartenant aux **consorts C'.)-D.)**.

Quant au fait de savoir si le descriptif de vente fait partie du champ contractuel des parties, il convient de relever, que **C.)**, dit **C'.)** a établi un relevé des caractéristiques de la maison et il l'a remis au mandataire des parties acquéreuses, la société EUROBATITECH.

Ni le compromis de vente, ni l'acte notarié ne font référence à ce descriptif pour définir l'objet de la vente.

Si des documents publicitaires, dépliants, prospectus et fiches techniques peuvent avoir une valeur contractuelle et peuvent lier le vendeur ou le fabricant qui les utilise lorsqu'ils sont suffisamment précis et détaillés (Ghestin, Traité de droit civil, Les obligations, Le contrat : Formation, n° 304), le descriptif actuellement en cause ne relève pas de ces documents.

En effet, l'écrit émane d'un profane du domaine immobilier qui a, d'après ses connaissances techniques, détaillé les caractéristiques de sa maison.

Dans la mesure où le descriptif renferme des non-conformités, il n'est pas établi que les vendeurs aient délibérément voulu tromper les acquéreurs et qu'il ne s'agit pas de simples inadvertances de leur part.

Il s'y ajoute que ladite description était destinée à la société EUROBATITECH, professionnel dans le domaine immobilier et chargée par les époux **A.)-B.)** de leur chercher une maison.

Cette dernière s'est appropriée des données y relatives en apposant son tampon sur le document sans se donner la peine de les vérifier.

A défaut d'avoir été expressément mentionné dans les documents signés par les parties acquéreuses et venderesses et à défaut d'autres éléments, le descriptif ne lie pas les consorts **C.)-D.)**.

Il s'ensuit qu'une éventuelle non-conformité de la maison aux caractéristiques mentionnées dans le descriptif ne peut engager la responsabilité contractuelle des vendeurs.

En ce qui concerne les désordres relevés par l'huissier de justice et par l'expert GODFROY et une éventuelle responsabilité contractuelle des vendeurs à cet égard, il y a lieu de renvoyer aux développements qui suivent.

En ce qui concerne la violation par les consorts **C.)-D.)** de leur obligation de renseignement, il convient de relever, que le professionnel se voit imposer, outre l'exécution de son obligation principale, une obligation accessoire de renseignement et de conseil, l'obligeant d'éclaircir le client profane afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause, de lui indiquer la voie la meilleure et de le pousser à l'adopter (Cour d'appel 29 juin 1983, P 26, 51).

Le but recherché par les tribunaux lorsqu'ils affirment l'existence d'une obligation d'information ou de conseil consiste à compenser l'inégalité de compétence des contractants. Une telle obligation existe chaque fois qu'il existe un déséquilibre des connaissances entre les contractants, c'est-à-dire lorsque l'une des parties ignore légitimement des informations qui lui étaient utiles et que l'autre connaissait ou se devait de connaître (Trib. Lux. 18, avril 1985, n° 83/85).

Ces conditions de l'obligation de renseignement existent très souvent entre professionnels et consommateurs, mais pas exclusivement, elles peuvent également exister entre profanes ou entre professionnels de spécialités différentes (Cour d'appel 29 juin 1983, n° 6495).

L'étendue de l'obligation d'information varie avec la qualification de l'acheteur. Ce dernier ne saurait se contenter d'un rôle passif et doit solliciter l'information de la part du vendeur et lui

préciser l'usage auquel il destine la chose. Il a une véritable obligation de s'informer (Cour d'appel 14 mai 1997, n° 19247).

Ce rôle de l'acheteur est à apprécier d'autant plus strictement s'il est un professionnel de la même spécialité que le vendeur, ou qu'étant un profane, il se fait assister par un spécialiste (Trib. Lux. 14 janvier 1999, n° 2/99 VI).

En l'espèce, les parties venderesses étaient des profanes dans le domaine immobilier face à des acheteurs également profanes, mais assistés d'un professionnel dans cette matière, la société EUROBATITECH.

Il s'ensuit qu'il n'y avait pas de déséquilibre entre les parties acquéreuses et venderesses, mettant à la charge des [consorts C'.\)-D.\)](#) une obligation particulière de renseignement et de conseil en ce qui concerne les éventuels désordres affectant la maison.

A défaut par les parties demanderesses de justifier de la violation par les [consorts C'.\)-D.\)](#) d'une autre obligation contractuelle au sens des articles 1134 et suivants du [Code civil qui leur aurait causé un dommage, ce chef de la demande n'est pas fondé.](#)

En ce qui concerne les articles 1142 et suivants du [Code civil](#) invoqués par les parties demanderesses, il convient de relever que ces articles ont trait aux obligations de faire ou de ne pas faire.

Comme en l'espèce, le litige porte sur un contrat de vente qui a trait à une obligation de donner, les articles ne trouvent pas application.

- Demande basée sur les articles 1604 et suivants du [Code civil](#)

Les demandeurs soutiennent que les vendeurs n'auraient pas délivré une maison conforme à ce qui avait été convenu entre parties et que les acquéreurs n'auraient pas pu se rendre compte des défauts avant la vente puisque l'entrée en jouissance aurait été fixée postérieurement au transfert de propriété

Les consorts [C'.\)-D.\)](#) estiment qu'ils auraient pleinement rempli leur obligation de délivrance.

En ce qui concerne l'article 1641 du [Code civil](#), les époux [A.\)-B.\)](#) soutiennent qu'il résulterait du constat d'huissier de justice et du rapport d'expertise GODFROY que l'immeuble aurait présenté des vices cachés graves, qui l'auraient rendu impropre à l'usage auquel il aurait été destiné ou du moins aurait diminué cet usage de manière à ce que les acheteurs ne l'auraient pas acquis, ou auraient payé un moindre prix.

Ils précisent que les mentions du descriptif qui leur aurait été remis par un professionnel auraient définitivement occulté les désordres allégués.

Les consorts **C'.)-D.)** et la société EUROBATITECH contestent que les désordres relevés par l'huissier de justice et par l'expert GODFROY remplissent les conditions d'application de l'article 1641 du Code civil.

Le descriptif ne serait pas à prendre en considération pour apprécier le caractère occulte des désordres.

Le vendeur a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.

En ce qui concerne son obligation de délivrance (article 1604 du Code civil), le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui était convenu, dans sa qualité, sa quantité et son identité (J. Ghestin et B. Desché, Traité des contrats, La vente, L.G.D.J. 1990, n° 705 et s.)

En l'espèce, il n'est pas contesté que les **consorts C'.)-D.)** ont mis à la disposition des **époux A.)-B.)** l'immeuble vendu

Le vendeur doit également livrer une chose conforme. La violation de l'obligation de conformité se révèle par une comparaison entre ce qui avait été promis, expressément ou implicitement, et ce qui a été livré.

Comme il résulte de ce qui précède, que le descriptif litigieux n'a pas de valeur contraignante pour les parties venderesses et comme pour le surplus elles ont procédé à la délivrance de la maison conformément aux stipulations contractuelles de l'acte notarié, elles n'ont pas failli à cette obligation.

Suivant l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donnée qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Il incombe à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement, celle de l'antériorité du vice à la vente.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale.

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales - telle, pour un immeuble, sa solidité -, et que le vice présente une gravité suffisante (Cour d'appel 27 novembre 2002, P 32, 307).

Tout inconvénient de la chose achetée ne peut être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil, il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose. Ainsi les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie (Cour d'appel 14 mai 1997, n° 19247).

Seul le vice caché ouvre droit à garantie. L'acheteur peut vérifier les défauts apparents lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé. En revanche un vice est caché s'il n'a pas raisonnablement pu apparaître lorsque l'acheteur a pris possession de la chose et quand aucune circonstance n'a pu en révéler l'existence.

Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire apparent, lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quant il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite. Un examen superficiel n'est au contraire pas suffisant.

Le caractère apparent ou caché du vice est apprécié in abstracto.

La gravité du vice s'apprécie de façon plus sévère dans les ventes d'objets d'occasion.

En l'espèce, il convient de relever que la maison vendue a été construite dans les années 1910.

Comme elle affiche déjà un certain âge, d'éventuels acheteurs doivent vérifier son état avec vigilance.

Le caractère occulte des désordres n'est pas influencé par les mentions du descriptif prémentionné et ne dispensait pas les acquéreurs de procéder aux vérifications nécessaires.

Il convient également de remarquer que les parties demanderesse ne reprennent pas tous les points du rapport GODFROY, de sorte qu'il y a lieu de se limiter aux revendications contenues dans l'assignation des époux **A.)-B.)**.

Quant à la couverture, l'expert GODFROY retient que « *la couverture de l'ancien corps de logis a vécu. La plupart des têtes de clous qui tiennent les ardoises ont disparu suite à la corrosion.* »

Cet état des choses n'était cependant pas caché, dès lors qu'il résulte des photos 1, 2 et 3, du rapport d'expertise GODFROY que la couverture se trouvait dans son état d'origine et même l'huissier de justice a pu constater par un simple coup d'oeil de la fenêtre de la mansarde que les brides du toit étaient rouillées et que les ardoises étaient partiellement non fixées.

La présence de mousse sur le bâtiment annexé était également parfaitement visible à tout homme moyennement vigilant.

Il s'ensuit que l'état défectueux de la couverture ne peut être considéré comme un vice caché au sens de l'article 1641 du Code civil.

Quant à la possibilité d'aménager une salle de bain au grenier, il convient de constater que l'absence d'arrivée d'eau chaude ou froide dans une pièce du grenier, ne peut être considérée comme étant un vice de la chose au sens des développements qui précèdent, mais tout au plus comme une non-conformité pour autant que le descriptif aurait une valeur contraignante.

Quant à la cuisine, l'expert GODFROY retient dans son rapport « *une trace d'infiltration importante dans le secteur d'un câble électrique* ».

Il résulte cependant de la photo n° 5 de l'expert que cette trace est minime et à défaut par les demandeurs de justifier en quoi cette infiltration rend la cuisine impropre à son usage, ce désordre n'est pas couvert par la garantie prémentionnée.

Quant à l'électricité, l'expert GODFROY retient que le « *câble de la terre visible en garage n'est pas branché au tableau électrique, ce qui constitue un danger permanent pour les utilisateurs, surtout dans les pièces dites humides. Ce point est donc un point de non-respect du descriptif.*

Lors d'un contrôle, l'électricien E.) a constaté que deux prises étaient branchées sur un même fusible. Ceci est contraire aux règles de l'art.

Le système électrique n'est pas totalement encastré conformément à ce que précise le descriptif.
»

En ce qui concerne le câble de la terre, il résulte du rapport qu'il était bien visible que ce câble n'avait pas été branché, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un désordre caché.

En ce qui concerne le branchement des deux prises et l'encastrement des câbles, les parties demanderesses ne justifient pas en quoi ces faits rendent l'immeuble impropre à son usage ou le diminuent d'une quelconque façon, de sorte que ces désordres ne sont pas couverts par l'article 1641 du Code civil.

Quant aux traces d'infiltrations à la charpente, l'expert GODFROY retient, que ces traces proviennent de la couverture, mais que la charpente en elle-même est dans un état correct.

La charpente n'étant pas affecté d'un quelconque vice, il n'y a pas lieu de la prendre en considération.

Quant au parquet qui n'est pas en chêne comme décrit dans le descriptif, mais en pin, il ne s'agit pas d'un vice au sens propre du terme, mais tout au plus d'une non-conformité si le descriptif aurait eu une valeur contraignante.

Quant à l'humidité dans le mur de la deuxième mansarde, il ne résulte d'aucun élément du dossier que cet état de fait rend la chambre litigieuse impropre à son usage au sens de l'article 1641 du Code civil, il en est de même de l'enduit plâtre de l'autre mansarde.

Il résulte des développements qui précèdent, que la demande de époux **A.)-B.)** n'est pas fondée pour autant qu'elle est basée sur l'article 1641 du Code civil.

- Demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil

Les parties demanderesses entendent actionner les vendeurs sur cette base pour autant que le descriptif de vente n'aurait pas de valeur contractuelle et que les vendeurs ne seraient pas responsables sur les autres bases juridiques invoquées

Elles reprochent aux consorts **C')-D.)** d'avoir rédigé un descriptif faux ce qui leur aurait causé un préjudice financier.

Les consorts **C')-D.)** soulèvent l'irrecevabilité de ce chef de la demande en vertu du principe du non cumul de responsabilités contractuelles et délictuelles.

En ordre subsidiaire, les vendeurs contestent toute faute dans leur chef qui serait en relation causale avec un quelconque préjudice des demandeurs.

Il résulte de ce qui précède, que les parties sont liées par un contrat de vente, de sorte que leur relations sont de nature contractuelle.

En vertu du principe du non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles, ce chef de la demande est à déclarer non fondé.

- **Demande basée sur l'article 1384, alinéa 3, du Code civil**

Les demandeurs estiment que la responsabilité des consorts **C'.)-D.)** devrait être engagée pour les fautes et imprudences commises par leur préposé la société EUROBATITECH.

Les consorts **C'.)-D.)** soulèvent l'irrecevabilité de la demande, au motif qu'ils n'auraient pas chargé l'agence immobilière EUROBATITECH de la vente de leur maison.

L'article 1384, alinéa 3, du Code civil institue une responsabilité des commettants du fait de leur préposé.

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que la société EUROBATITECH a été chargée par les époux **A.)-B.)** pour leur chercher une maison au Luxembourg et que c'est dans le cadre de l'exécution de ce mandat qu'elle est entrée en relation avec les consorts **C'.)-D.)** et que le descriptif litigieux a été remis par les vendeurs à l'agence.

Il s'ensuit que la société EUROBATITECH ne peut être considérée comme étant le préposé des consorts **C'.)-D.)** et la demande est à déclarer non fondée.

4.2. Demande des époux A.)-B.) dirigée contre la société EUROBATITECH

Les demandeurs soutiennent à l'appui de leur demande, que « la responsabilité civile contractuelle respectivement délictuelle, des vendeurs et de l'agent immobilier, mandataire des vendeurs, à l'égard des demandeurs ne saurait être raisonnablement mis en doute ».

Ils entendent également engager la responsabilité de société EUROBATITECH sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et en ordre subsidiaire sur base de l'article 1384, alinéa 3, du même code sans préjudice d'autres dispositions pertinentes ou applicables.

La société EUROBATITECH conteste toute responsabilité dans son chef, au motif que les consorts **C'.)-D.)** lui auraient remis le descriptif pour la maison et qu'elle n'aurait pas eu l'obligation de le vérifier.

Il aurait appartenu aux vendeurs de lui fournir tous les renseignements utiles et les acheteurs auraient du s'informer surtout en présence d'un immeuble âgé de 90 ans.

Il résulte des développements qui précèdent, que les parties acquéreuses ont chargé la société EUROBATITECH pour leur rechercher une maison au Luxembourg.

Il y a partant une relation contractuelle entre les demandeurs et l'agence immobilière et sa responsabilité éventuelle doit être vérifiée sur cette base.

Compte tenu de l'énonciation de l'assignation, il y a lieu de considérer que les époux **A.)-B.)** ont également entendu actionner la société EUROBATITECH sur base de la responsabilité contractuelle

En tant qu'intermédiaire à la vente et à l'achat d'immeuble, qu'il ait agi en tant que locateur d'ouvrage ou en tant que mandataire, l'agence immobilière est en raison de son caractère de professionnel, tenu envers son client profane d'une obligation d'assistance, de renseignement et de conseil que la bonne foi contractuelle lui impose (Encycl. Dalloz, Commercial, Agents d'Affaires, numéros 1, 2, 5, 46, 48, 83 ; Trib. Lux. 3 juillet 1986, n° rôle 33 706).

Il doit ainsi répondre de toutes les négligences commises relativement à ses obligations, et même plus généralement, de toutes les négligences relatives aux prestations intellectuelles et matérielles commises par lui dans l'exécution de la mission lui confiée (id. numéro 81).

Il est du devoir de l'agent immobilier d'éclairer entièrement son client sur les particularités de l'affaire à conclure. Il engage sa responsabilité non seulement lorsqu'il confère sciemment à son client des renseignements inexacts ou incomplets mais encore doit il rechercher tous les renseignements utiles et les transmettre à son client (Trib. Lux. 17 mars 1983, LJUS 98303788).

Les agents immobiliers ont, de même que les agents d'affaires en général, l'obligation d'apporter des soins suffisants à la conclusion de l'affaire. Il est de principe que l'agent immobilier répond dans l'exécution de sa mission de son manque d'attention, du défaut de surveillance ou de précautions apportées à la gestion des intérêts qui lui sont confiés, d'une fausse appréciation des éléments de droit ou des circonstances de fait.

Les soins apportés doivent être suffisants en ce qui concerne l'aptitude des personnes, les caractéristiques du bien et les conditions de l'opération.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le descriptif litigieux a été établi par la partie venderesse et qu'il a été remis à la société EUROBATITECH.

Cette dernière a apposé son tampon sur le descriptif et l'a continué à ses clients les époux **A.)-B.)**.

Il n'est même pas allégué par la société EUROBATITECH qu'elle ait vérifié les données y détaillées.

En s'appropriant du descriptif par l'apposition de son entête et en le continuant à son client sans même vérifier du moins sommairement les descriptions fournies, la société EUROBATITECH a manqué à son obligation d'apporter des soins suffisants en ce qui concerne les caractéristiques du bien.

La remise du descriptif sur un papier à entête de l'agence a légitimement pu faire croire aux clients, que les données ont été contrôlées par elle et a pu les inciter à porter une moindre attention lors de la visite de la maison.

Compte tenu des travaux, notamment à la toiture, préconisés par l'expert GODFROY, les époux **A.)-B.)** ont acquis une maison de qualité inférieure par rapport au prix payé.

Ils ont partant subi un préjudice, qui est évalué ex æquo et bono au montant de 12.500.- EUR.

3) Indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

S'agissant de la demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, il convient de relever, que cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour cass. fr. 2e chbre 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

En l'espèce, les demandes des **époux A.)-B.)** et des **consorts C.)-D.)** sont à déclarer fondées pour la somme de 250.- EUR.

La demande de la **société EUROBATITECH** est à rejeter.

4) Exécution provisoire

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ciavant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du Nouveau Code de Procédure civile.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement ;

revu le jugement du tribunal de ce siège du 28 octobre 2003 ;

déboute **A.)** et **B.)** de leur demande dirigée contre **C.)**, dit **C'.)** et **D.)** ;

condamne la société EUROBATITECH S.à r.l. à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 12.500.- EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande ;

condamne la [société EUROBATITECH S.à r.l.](#) à payer à **A.)**, **B.)**, ainsi qu'à **C.)**, dit **C'.)** et **D.)** la somme de 250.EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déboute la [société EUROBATITECH S.à r.l.](#) de sa demande [sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile](#) ;

condamne la [société EUROBATITECH S.à r.l.](#) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise et de consultation, avec distraction à Maître Laurent METZLER et Donata GRASSO, avocats concluant, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.