

Jugement civil no 27 / 2007 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 30 janvier 2007

Numéro du rôle : 97880

Composition:

Patrick SERRES, Vice-président,
Marielle RISCETTE, juge,
Françoise HILGER, juge,
Edy AHNEN, greffier.

E N T R E :

- 1) **A.**), employé privé et son épouse
- 2) **B.**), employée privée, les deux demeurant ensemble à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 octobre 2005,
défendeurs sur reconvention,

comparant par Maître Anne LAMBE, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) **C.**), retraité, et son épouse
- 2) **D.**), employée privée, demeurant ensemble à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit CALVO,
demandeurs par reconvention,
demandeurs en garantie,

comparant par Maître François PRUM, avocat, demeurant à Luxembourg.

3) la société **AGENCE SOC.1.) 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,

défenderesse aux fins du prêt exploit CALVO,
défenderesse en garantie,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Jennifer MAYOT, avocat, en remplacement de Maître Anne LAMBE, avocat constitué.

Où **C.)** et **D.)** par l'organe de Maître Danielle WAGNER, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué.

Où la société **AGENCE SOC.1.) S.A.** par l'organe de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

1) Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 5 octobre 2005, **A.)** et **B.)** ont assigné **C.)** et **D.)** ainsi que la société **SOC.1.)** devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 97880 du rôle.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 novembre 2006.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 16 janvier 2007.

La demande est régulière en la forme pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

2) Faits

Suivant mandat de vente du 7 mai 2004, C.) et D.) ont chargé la société anonyme SOC.1.) S.A. de la vente de leur appartement sis à (...).

La société SOC.1.) est entrée en contact avec les consorts A.)-B.) pour l'achat de l'appartement.

Les époux A.)-B.) ont visité l'appartement avant de signer le compromis de vente et ceci en présence de Madame E.) de l'agence SOC.1.).

Le compromis de vente a été signé en date du 7 juin 2004.

L'acte notarié de vente a été dressé par devant le notaire Paul Decker en date du 9 juillet 2004.

3) Préentions des demandeurs

Les époux A.)-B.) demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, des défendeurs à leur payer les montants de 27.500 € à titre de réduction du prix de vente et 10.000 € du chef de frais de travaux de remise en état du grenier.

Pour autant que de besoin, les demandeurs offrent de voir nommer un expert avec la mission d'évaluer la moins-value de l'immeuble acquis étant donné que la surface des combles offerts en vente ne correspondrait pas à celle finalement acquise ; par ailleurs l'expert devrait également déterminer le coût des travaux nécessaires afin de rendre le grenier finalement acquis habitable.

Une indemnité de procédure ainsi que la condamnation aux frais et dépens sont encore sollicitées.

A l'appui de leurs prétentions, les requérants soutiennent que les combles, dépendances de l'appartement, offerts en vente ne correspondraient pas à ceux finalement vendus et acquis par eux.

Lors des visites de l'appartement, la représentante de l'agence immobilière leur aurait montré une mansarde donnant du côté jardin de l'immeuble et une mansarde donnant du côté rue (voir pièce 4 de la farde III de Maître Lambé).

Il se serait avéré suite à la vente que les combles faisant effectivement partie du lot acquis sont le grenier et la mansarde situés côte à côte et donnant côté jardin (voir pièce 4 de la farde III de Maître Lambé).

La surface de ces combles est néanmoins inférieure à celle des mansardes qu'ils pensaient acquérir. De plus, il ne serait pas possible de transformer ces pièces en studio alors que cette possibilité aurait existé avec les deux mansardes montrées aux futurs acquéreurs.

Finalement ils devraient réaliser des travaux afin de rendre tant soit peu habitable le grenier.

La demande dirigée contre les vendeurs est basée sur l'obligation de délivrance du vendeur sinon sur son obligation d'information.

Ils n'auraient pas exécuté leur obligation de délivrance dans la mesure où l'objet délivré ne correspondrait pas à l'objet vendu.

Par ailleurs, les mieux placés pour savoir ce qui faisait partie de l'objet de vente, les vendeurs, seraient restés en défaut d'informer et les acquéreurs et l'agent immobilier de sorte qu'ils seraient responsables de la confusion.

Les vendeurs concluent à voir débouter les requérants de leur demande en paiement.

Ils affirment avoir exécuté leur obligation de délivrance.

Ils contestent avoir montré à l'agence d'autres combles que ceux leur ayant effectivement appartenu, à savoir le grenier et la mansarde donnant côté jardin. Par ailleurs ils n'avaient aucun contact avec les acquéreurs potentiels qu'ils voyaient pour la première fois lors de la signature de l'acte notarié.

Le fait de signer un acte notarié contredisant les affirmations de l'agent immobilier relèverait de leur propre négligence.

Ils concluent à la condamnation des demandeurs à leur payer une indemnité de procédure d'un import de 3.000 €.

Dans l'hypothèse où le tribunal déclarait la demande en paiement fondée, ils formulent une demande reconventionnelle tendant à la résolution de la vente.

Ils demandent encore que l'agence les tienne quitte et indemne de toute condamnation à intervenir, le cas échéant, à leur encontre dans le cadre de la demande principale.

Les requérants recherchent la responsabilité délictuelle de l'agence. Soit celle-ci a su que la mansarde donnant côté rue ne faisait pas partie de l'appartement, soit elle n'a pas entrepris toutes les recherches nécessaires afin de pouvoir être certaine que les pièces qu'elle faisait visiter appartenaient effectivement aux vendeurs.

La société **SOC.1.)** s'oppose à la demande en condamnation.

Elle fait plaider n'avoir commis aucune faute. Elle aurait montré aux futurs acquéreurs les combles que les vendeurs lui avaient montrés au moment de la conclusion du mandat de vendre l'appartement ; elle aurait agi sur les instructions et d'après les renseignements donnés par les consorts **C.)-D.)**.

Il aurait appartenu aux vendeurs de lui fournir tous les renseignements utiles.

Par ailleurs, les acquéreurs auraient obtenu ce qui figure dans le contrat de vente de sorte qu'ils seraient malvenus de se plaindre.

Au plus tard au moment de la signature de l'acte notarié, ils auraient dû se rendre compte de l'identification exacte de leur lot.

Elle demande une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 €.

4) Motifs de la décision

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 obligations du vendeur.

Précisément, ils leur reprochent d'avoir failli à leurs obligations de délivrance et d'information.

Le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend.

En ce qui concerne cette 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.

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 (remise des clés).

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.

En l'espèce, les parties sont liées par un acte notarié du 9 juillet 2004 ayant pour objet la vente de l'appartement et ses dépendances appartenant aux conjoints **C.)-D.)**.

L'acte de vente stipule que « *le lot numéro 2 se composant de l'appartement sis au premier étage, du grenier sis façade postérieure de l'immeuble...* ».

C'est cet immeuble qui a été délivré aux acquéreurs.

Il ne saurait dès lors faire de doute que les époux **C.)-D.)** ont exécuté leur obligation de délivrance conformément aux stipulations de l'acte de vente.

Les requérants leur reprochent encore d'avoir violé leur obligation d'information.

Ils soutiennent même que les vendeurs se seraient sciemment rendus coupables d'une rétention d'informations ; ils auraient intentionnellement omis de remettre à l'agence un plan actualisé du troisième étage de l'immeuble (combles).

En l'espèce, les parties vendeuses étaient des profanes dans le domaine immobilier face à des acheteurs également profanes.

Il s'ensuit qu'il n'y avait pas de déséquilibre entre les parties acquéreuses et vendeuses mettant à la charge des conjoints **C.)-D.)** une obligation particulière de renseignement et de conseil.

Ceci d'autant plus que les vendeurs avaient donné mandat au professionnel, l'agence immobilière, de chercher et de traiter avec les acheteurs potentiels.

Il ne saurait partant être question d'une violation d'une quelconque obligation d'information dans le chef des conjoints **C.)-D.)**.

L'article 1134 alinéa 3 du Code civil impose la bonne foi dans l'exécution des conventions.

La bonne foi se présume.

Il appartient dès lors aux requérants de démontrer que les vendeurs étaient de mauvaise foi tel qu'ils le soutiennent.

Même s'il résulte de l'attestation testimoniale de Madame **E.)** que cette dernière aurait montré aux acquéreurs potentiels les mansarde et grenier qui lui avaient été montrés par les vendeurs, cette déposition ne saurait suffire à établir la mauvaise foi dans le chef des époux **C.)-D.)**.

Le témoignage d'un préposé d'un prétendu responsable ou d'une partie au litige n'a aucune raison d'être à priori écarté des débats. L'important est simplement d'emporter ensuite la conviction du juge à partir de tous les éléments de preuve fournis, étant entendu que la force de conviction des modes de preuve favorables à la partie qui les fournit, ne saurait avoir une force probante plus forte que celle des déclarations d'une partie en cause.

Ainsi en l'occurrence le tribunal est libre d'apprécier la valeur de l'attestation de témoignage versée en cause par rapport aux déclarations des consorts **C.)-D.)**, en tant que parties au litige (Cour européenne des droits de l'homme, arrêt du 23 octobre 1996, An. c/ Suisse, Rec. 1996-V, 1553, spécialement § 38).

Ils formulent, à titre subsidiaire, une offre de preuve par voie de témoignage.

Cette offre de preuve n'est pas pertinente pour la solution du litige.

En effet, ils offrent de prouver qu'ils ont « *demandé confirmation aux vendeurs que les parties au niveau du dernier étage qui leur avaient été montrées, correspondaient bien à celles désignées dans l'acte de vente par le terme générique de grenier* ».

Dans la mesure où il est constant en cause que les vendeurs n'étaient pas présents lors des visites de l'appartement et qu'ils sont en droit de croire que l'agence immobilière a montré les grenier et mansarde appartenant à leur lot, l'offre de preuve doit être rejetée pour défaut de pertinence.

De même, vouloir prouver que la désignation de l'immeuble telle que contenue dans le compromis de vente est différente de celle figurant à l'acte de vente n'est pas pertinent dans la mesure où cette divergence n'existe pas.

Si l'acte de vente évoque le « *grenier sis façade postérieure de l'immeuble* », le compromis ne contredit pas cette mention en parlant seulement de « *mansarde et grenier au 3^e étage* ». Les deux écrits ne se contredisent pas, l'un est uniquement plus précis que l'autre.

En outre, même si les clés de l'appartement **C.)-D.)** ouvrent la mansarde côté rue ne faisant pas partie de leur propriété, ce fait ne saurait établir une mauvaise foi dans le chef de ceux-ci.

Finalement, il est faux de prétendre que des changements intervenus au niveau de la disposition des lieux, passés sous silence par les vendeurs, auraient concouru à la confusion.

Il est un fait, non contesté, que les combles situés côté jardin ont toujours appartenu au lot litigieux. Ce qui a changé au cours des années est que ces combles côté jardin et côté rue formant respectivement une pièce ont été chacun subdivisés par une cloison, ce qui ne change cependant rien au fait que les combles côté jardin sont toujours demeurés dépendances de l'appartement **C.)-D.)**.

Finalement, le tribunal constate que les demandeurs ne font pas plaider l'erreur. Ils soutiennent néanmoins avoir averti l'agence et par ce biais les vendeurs que l'élément déterminant de la vente aurait consisté dans le fait de pouvoir aménager les deux mansardes leurs montrés lors des visites (l'une côté jardin, l'autre côté rue) en studio.

Ce fait reste pourtant à l'état de pure allégation et ne se trouve étayé par aucun élément du dossier.

Aucune faute en rapport avec le préjudice allégué des requérants ni aucune mauvaise foi n'étant établies, la demande est à déclarer non fondée à l'égard des vendeurs

4.2. Demande des époux A.)-B.) dirigée contre la société SOC.1.)

Ils entendent engager la responsabilité de la société **SOC.1.)** sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le fondement de la responsabilité de l'agent immobilier vis-à-vis de la partie qui n'est pas sa cliente, en l'espèce, les époux **A.)-B.)**, est délictuel. (Cass. 1ère civ. 25.11.1997, Bull. I 1997, n°321 ; Cass. 1ère civ. 26 mars 1996 Bull. I 1996, n°154 ; Cass. 1ère civ. 16 décembre 1992, Bull. 1992 I n°316).

Celui qui cause un dommage, par une erreur de conduite qu'un homme normalement avisé ne commettrait pas s'il se trouvait dans les mêmes circonstances de fait, engage sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La faute est, en droit positif, la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 du Code civil ne saurait être mise en jeu.

Les requérants reprochent principalement à l'agent immobilier de les avoir induits en erreur sur les caractéristiques de l'objet mis en vente et de leur avoir de ce fait causé un préjudice par défaut de précaution et de prévoyance dans la mesure où la vente n'aurait pas eu lieu ou du moins à un prix inférieur s'ils avaient connu les réelles dépendances de l'objet.

Est visé dans le cas d'espèce l'imprudence et la négligence qui sont des variétés de fautes involontaires par omission de précautions ou par inattention.

SOC.1.) conteste formellement avoir commis une quelconque faute entraînant sa responsabilité.

L'agent immobilier engage sa responsabilité 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.

Il en va de même s'il n'effectue pas les vérifications nécessaires relatives à l'objet qu'il propose à la vente, car il lui appartient d'informer les clients intéressés des données exactes de cet objet.

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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 26 octobre 2004, numéro 73.491).

En l'espèce, les époux **A.)-B.)** pouvaient légitimement admettre que le professionnel avec lequel ils traitaient se chargerait des vérifications nécessaires et que l'objet leur proposé par ce professionnel correspondrait à celui réellement mis en vente et répondrait donc dans tous ses aspects à ce qu'ils en attendaient après l'avoir vu, sans qu'ils aient besoin de procéder eux-mêmes à des vérifications supplémentaires.

Il n'est pas contesté que **SOC.1.)** a fait visiter aux demandeurs une mansarde autre que celle faisant partie de l'objet mis en vente, tout en la présentant néanmoins comme étant celle appartenant aux vendeurs **C.)-D.)** et vendue ensemble avec l'appartement.

En l'occurrence il n'est même pas allégué par la société **SOC.1.)** qu'elle ait vérifié les données lui communiquées par les vendeurs et il n'est pas contesté que l'agent immobilier n'a procédé à aucune vérification supplémentaire auprès des époux **C.)-D.)**.

Ainsi l'attestation de **E.)** suivant laquelle les vendeurs lui auraient montré les mêmes combles que ceux qu'elle a montrés aux époux **A.)-B.)** n'est pas pertinente et ne saurait porter à conséquence dans le cadre de la demande en responsabilité dirigée contre l'agence.

En s'appropriant les données transmises par les propriétaires et en les continuant à son client sans même les vérifier du moins sommairement, la société **SOC.1.)** a manqué à son obligation d'apporter des soins suffisants en ce qui concerne les caractéristiques de l'objet de la vente (Ph LE TOURNEAU. L. CADIET, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, éd 2002/2003, numéro 4831).

Il est encore établi que la mansarde en question fait près du double de la surface du grenier réellement acquis par les demandeurs.

Il s'en suit que l'agent immobilier, en proposant aux demandeurs, en vue de l'achat de l'appartement **C.)-D.)**, une mansarde différente de celle réellement mise en vente, et en restant en défaut d'effectuer les vérifications nécessaires, a engagé sa responsabilité envers les époux **A.)-B.)** et qu'elle doit réparer le préjudice étant résulté pour ces derniers de sa faute professionnelle.

Au vu des éléments d'appréciation en possession du tribunal, il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* le dommage subi par les époux **A.)-B.)** à la somme de 4.000 €.

5) 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, la demande des époux **A.)-B.)** est à déclarer fondée pour la somme de 250 €.

Les demandes de la société **SOC.1.)** et des époux **C.)-D.)** sont à rejeter.

P a r c e s m o t i f s :

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

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

dit la demande dirigée par **A.)** et **B.)** contre la société anonyme **SOC.1.)** S.A. fondée à concurrence du montant de 4.000 EUROS,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à payer **A.)** et **B.)** la somme de 4.000 EUROS avec les intérêts légaux du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle dirigée par **C.)** et **D.)** contre **A.)** et **B.)** sans objet,

dit la demande en garantie formée par **C.)** et **D.)** contre la société anonyme **SOC.1.)** S.A. sans objet,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** S.A. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 250 EUROS,

déboute **C.)** et **D.)** et la société anonyme **SOC.1.)** S.A. de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** S.A. à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne LAMBE, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.