

**Audience publique du mardi 13 janvier 2009**

Numéros 104102 et 105738 du rôle (jonction)

Composition :

Monique HENTGEN, vice-président  
Marie-Anne MEYERS, juge,  
Carole BESCH, juge,  
André WEBER, greffier.

---

**I. (104102)**

**ENTRE**

1. **A1.**), retraité, et son épouse,
2. **A2.**), les deux demeurant à F-(...),

**demandeurs** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 23 mars 2006,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **B1.**), employé privé, et son épouse,
2. **B2.**), les deux demeurant à L-(...),

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. Maître **E.**), notaire de résidence à L-(...),

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**défendeurs** aux fins du prédit exploit Guy ENGEL,

**II. (105738)**

**ENTRE**

1. **B1.**), employé privé, et son épouse,
2. **B2.**), les deux demeurant à L-(...),

**demandeurs** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 11 décembre 2006,

comparant par Maître Henri FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

C.), commerçant, demeurant à L-(...),

**défendeur** aux fins du prédit exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

### LE TRIBUNAL

Oùï **A1.)** et son épouse **A2.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Valérie Tutak, en remplacement de Maître Arsène Kronshagen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg,

Oùï **B1.)** et son épouse **B2.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Romain Lancia, en remplacement de Maître Henri Frank, avocat constitué, demeurant à Luxembourg,

Oùï Maître **E.)**, par l'organe de son mandataire Maître Claude Schmartz, avocat constitué, demeurant à Luxembourg,

Oùï **C.)**, par l'organe de son mandataire Maître Sophie Steichen, en remplacement de Maître Monique Wirion, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 décembre 2008.

Par exploit d'huissier du 23 mars 2006, **A1.)** et son épouse **A2.)** (ci-après les époux **A.))** ont fait donner assignation à **B1.)** et son épouse **B2.)** (ci-après les époux **B.))** et à **E.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir condamner chacune des parties assignées pour le tout sinon in solidum sinon solidairement à payer aux parties requérantes le montant de 314.998.-€ retenu par l'expert Pitt à titre de remise en état et ce sous réserves de devis à établir par des corps de métiers et des prix établis par ces derniers en relation avec les augmentations indiciaires dernièrement intervenues en cause, sinon tout autre montant même supérieur à dire d'expert, ces montants avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente sinon à partir du jour de la mise en demeure du 10 mars 2002 sinon à partir du jour de l'assignation en référé expertise sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils demandent encore à voir condamner les assignés à l'intégralité des frais de l'expertise diligentée par l'expert Pitt ainsi qu'à l'intégralité des frais et dépens de l'instance ainsi qu'aux frais de la procédure de référé-expertise en première instance et de celle de l'instance d'appel. Finalement ils sollicitent la condamnation de chaque partie à une indemnité de procédure de 2.500.-€.

Cette affaire a été enrôlée le 21 septembre 2006 sous le numéro 104102.

Par exploit d'huissier du 11 décembre 2006, **B1.)** et son épouse **B2.)** ont fait donner assignation à **C.)** aux fins d'intervenir dans le prédit litige et aux fins de l'entendre condamner à tenir les demandeurs sur intervention quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur charge et au profit de **A1.)** et **A2.)** en principal, frais et intérêts. Ils sollicitent en outre une indemnité de procédure de 1.000.-€.

Cette affaire a été enrôlée le 19 décembre 2006 sous le numéro 105738.

Suivant mention au dossier du 24 avril 2007, les deux rôles ont été joints, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un seul et même jugement.

### Faits

Suivant acte de vente reçu le 3 avril 2000 par le notaire **E.)**, **C.)** a vendu à **B1.)** et son épouse **B2.)** une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...) pour le prix de 17.000.000.- francs.

Suivant compromis de vente signé le 24 juillet 2002 les époux **B.)** ont vendu à **A1.)** une maison de rapport sise à (...) avec 7 studios et 1 appartement entièrement meublé pour un prix de 520.576,40 € dont 37.185.-€ pour le mobilier.

Suivant acte de vente reçu le 4 septembre 2002 par le notaire **E.)**, **B1.)** et son épouse **B2.)** ont vendu à **A1.)** et son épouse **A2.)** une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...), comprenant 7 studios et 1 appartement entièrement meublé, pour un prix de 520.576,40 € dont 37.185.-€ pour le mobilier.

Les demandeurs soutiennent que le 7 mars 2003 le Service de logement de la Ville de (...) les a informés que l'immeuble n'était pas classé comme maison de rapport mais comme maison unifamiliale et qu'il ne remplit pas les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location.

Par courrier du 3 juillet 2003, le bourgmestre de la Ville de (...) a informé **A1.)** que le service de la police des bâtisses a constaté qu'il a aménagé huit unités de logement dans la maison unifamiliale sans être en possession d'une autorisation de bâtir requise suivant l'article 57.3 du règlement sur les bâtisses et que cette façon d'agir est d'autant plus grave alors que les unités de logement créées en fraude sont contraires aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, ceci notamment en ce qui concerne les articles 9.1. et 9.2. (définition et hauteur des niveaux), 26 (dalles, planchers, plafonds), 34 (pièces destinées au séjour prolongé de personnes), 49 (installations collectives), 25.1 (escaliers et ascenseurs) et 29 (chaufferies). En outre, un hangar situé en deuxième position, a été transformé sans autorisation pour arbitrer deux logements. Le bourgmestre somme **A1.)** de réaffecter sans aucun délai l'immeuble à sa destination initiale, en l'informant que par après, il lui reste la possibilité de solliciter une autorisation de bâtir pour la modification de l'immeuble.

Par ordonnance du 20 mai 2003, le juge des référés a nommé expert Roger Pitt avec la mission de constater les éventuels vices affectant l'immeuble et de déterminer la nature, la durée et le coût des transformations à effectuer à l'immeuble en question afin de le rendre conforme à la location en vertu des prescriptions du règlement des bâtisses de la Ville de (...)

et des dispositions réglementaires sur les logements destinés à la location (règlement grand-ducal du 25 février 1979).

Cette ordonnance fut réformée par arrêt référé du 28 janvier 2004, par lequel la Cour d'appel a reformulé le libellé de la mission de l'expert Pitt comme suit : de constater les éventuels vices, malfaçons et défauts de conformité affectant l'immeuble (...) et plus particulièrement l'éventuelle non-conformité des lieux par rapport aux prescriptions du règlement des bâtisses de la Ville de (...), par rapport aux dispositions réglementaires sur les logements destinés à la location et au règlement grand-ducal du 25 février 1979.

Dans un rapport intermédiaire du 17 mai 2004, l'expert Pitt retient que, après réunion avec un représentant de la Police des bâtisses de la Ville de (...) il a été conclu qu'un projet serait soumis à la commune pour avis, tenant compte des points suivants : le studio dans la construction arrière aura une destination de remise/salle de jeux/local des poubelles/caves ; la chaufferie dans la construction arrière sera mise en conformité ; un escalier sera construit à l'arrière avec la largeur appropriée et résistant au feu ; les cloisons de séparation des unités auront une valeur acoustique équivalente d'un mur de 25 cm d'épaisseur ; l'étage sous toiture aurait une hauteur libre de 2.50 m sur deux tiers de la surface. Le représentant du Service d'incendie de la Ville de (...) se rallie à ces propositions de Pitt.

Par courrier du 16 août 2004 le bourgmestre informe l'expert Pitt que le projet pourrait être mis en conformité sous les conditions suivantes : les escaliers doivent respecter une largeur de 1,20 mètres ; la hauteur des studios aménagés dans l'annexe ainsi que dans les combles de l'immeuble principal doit être conforme à l'article 9 du règlement sur les bâtisses ; l'ouverture brute des fenêtres doit être conforme à l'article 34.1 du règlement sur les bâtisses ; les prescriptions du service d'incendie sont à respecter.

Dans son rapport du 23 novembre 2004 l'expert Pitt a estimé le coût des travaux à effectuer pour la mise en conformité à la somme de 314.998.-€.

Suivant les renseignements fournis, les travaux de mise en conformité n'ont pas encore été effectués, mais l'immeuble est actuellement toujours occupé par des locataires.

### **Moyens et prétentions des parties**

Les époux **A.)** soutiennent que la responsabilité contractuelle des époux **B.)** est engagée alors qu'ils n'ont pas vendu aux acquéreurs un immeuble de rapport tel que figurant dans le compromis, mais une maison unifamiliale truffée de 7 studios et d'un appartement inutilisables et avec des constructions également illicites non déclarées, de sorte que les demandeurs reprochent aux défendeurs un manquement à l'obligation de délivrance de l'objet conforme à ce qui était prévu entre parties, soit un immeuble de rapport. Ils recherchent la responsabilité des vendeurs principalement sur base des articles 1604 et suivants du code civil, des articles 1625 et suivants du même code, sinon des articles 1641, 1643, 1644, 1645, 1646-1 sinon des articles 1147 et 1134 du code civil.

En ce qui concerne la demande dirigée contre **E.)**, ils font valoir que le notaire a manqué à son obligation de recherches quant à l'immeuble vendu et à son obligation de conseil alors qu'il a rédigé un acte notarié suite auquel ce n'était pas un immeuble destiné à la location mais une simple maison d'habitation. De ce fait, il aurait engagé sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les époux **B.)** soulèvent la forclusion d'agir des époux **A.)** en invoquant une prétendue non-délivrance de l'objet vendu. Quant au fond ils concluent au débouté de la demande en faisant valoir que les époux **A.)** ont acquis un immeuble avec des locataires payant un loyer de sorte que la finalité de l'acquisition est atteinte peu importe la qualification de l'immeuble en immeuble de rapport ou maison d'habitation. Ils contestent encore le préjudice allégué. A titre subsidiaire ils demandent au tribunal de constater que la responsabilité du notaire est engagée et partant de dire que le notaire devra les tenir quittes et indemnes en cas de condamnation prononcée à leur encontre. Finalement, ils sollicitent une indemnité de procédure de 2.500.-€.

**E.)** conteste les revendications des époux **A.)** en principe et en quantum. Il conteste avoir commis une faute qui se trouverait en relation causale avec un éventuel préjudice subi par les demandeurs en indemnisation et conteste l'existence d'un dommage certain et définitif dans le chef des parties demanderesses. Dans un ordre d'idées tout à fait subsidiaire, il serait disposé à acheter l'immeuble litigieux pour le prix de 520.576,40 € éventuellement adapté à l'indice actuel des prix. Il demande à voir déclarer irrecevable sinon non fondée la demande des époux **B.)** visant à se voir tenir quittes et indemnes en cas de condamnation. En dernier ordre de subsidiarité, il demande à être tenu quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre en ordre principal par **C.)** sinon en ordre subsidiaire par les époux **B.)**.

**C.)** conclut à l'irrecevabilité de la demande principale pour ne pas avoir été introduite dans les délais prévus par l'article 1648 du code civil.

Dans le cadre de leur demande en intervention, les époux **B.)** soutiennent qu'ils n'ont strictement rien modifié à la maison achetée à **C.)**, qui a été vendue telle quelle aux époux **A.)**, mais que c'est **C.)** qui a procédé à l'aménagement de la maison d'habitation en sept studios et un appartement meublé. La demande en intervention est basée principalement sur les articles 1604 et suivants du code civil, sinon les articles 1625 et suivants, les articles 1641, 1643, 1644, 1646, 1646-1, sinon sur les articles 1147 et 1134 du code civil.

**C.)** conteste toute responsabilité dans son chef. Il affirme qu'il résulte des actes notariés qu'il a vendu une maison unifamiliale tandis que les époux **B.)** ont vendu une maison de rapport. Il serait complètement étranger au litige qui oppose les époux **B.)** aux époux **A.)** de sorte qu'aucune responsabilité ne lui incomberait. Finalement, il demande la condamnation des époux **B.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-€.

### **Demande des époux A.) contre les époux B.)**

#### **Recevabilité**

Les époux **B.)** soulèvent la forclusion pour agir en raison des clauses et conditions stipulées dans l'acte notarié.

Les clauses en question sont rédigées comme suit :

*L'acquéreur prendra l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement avec toutes les appartenances et dépendances ainsi qu'avec toutes les servitudes actives et*

*passives, occultes et apparentes, continues et discontinues pouvant y être attachées. Il fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à son propre risque et péril et sans aucun recours contre le vendeur.*

*Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition, soit pour raison de mauvais état, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée, une telle différence excédât-elle un vingtième, serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.*

Entre vendeurs occasionnels, les clauses de non-garantie sont valables (Jurisclasseur civil sub art. 1641 à 1649, fasc. 4, no 47), mais elles ne peuvent jouer en faveur du vendeur que si celui-ci est de bonne foi. Encore faut-il que lesdites clauses ne soient pas ambiguës.

Si, en l'espèce, les clauses mentionnent les servitudes, le mauvais état et l'erreur dans la consistance, en revanche elles ne mentionnent ni la destination de l'immeuble, ni l'absence d'autorisation de construire, de sorte qu'il y a lieu de considérer que les clauses ne concernent pas le défaut de conformité ou le vice allégués par les demandeurs.

Le moyen tiré de la forclusion est dès lors à rejeter.

Le délai prévu à l'article 1648 du code civil, invoqué par C.), n'est pas applicable à la demande basée sur le défaut de conformité.

La demande, régulièrement introduite dans les forme et délai de la loi, est dès lors recevable.

## **Responsabilité**

Les époux A.) invoquent la délivrance non-conforme au motif qu'ils ne peuvent pas utiliser l'immeuble acquis pour l'usage auquel il devait continuer à être affecté, à savoir la location. Ils font valoir que matériellement l'immeuble est présenté comme immeuble locatif et ce par l'agence immobilière et les vendeurs, avec indication des rentrées mensuelles locatives, sans indication aux acquéreurs que les studios ne sont pas déclarés comme tels et que l'appartement est une construction illicite. Ils soutiennent qu'ils ont pensé acquérir un immeuble de rapport, mais qui est inexploitable et avec pour le surplus des constructions illégales sans autorisation de bâtir. Ainsi, il n'y aurait jamais eu livraison d'un immeuble de rapport et il y aurait eu vente d'un objet immobilier n'existant pas en tant que tel, différentes autorisations de bâtir n'ayant jamais été sollicitées.

Les époux B.) font valoir que les époux A.) ont acquis un immeuble avec des locataires payant un loyer de sorte que la finalité de l'acquisition est atteinte peu importe la qualification de l'immeuble en immeuble de rapport ou maison d'habitation. Ils affirment avoir acheté l'immeuble en question tel qu'ils l'ont revendu par la suite aux époux A.) et contestent formellement avoir procédé à de quelconques modifications suite à l'achat et jusqu'à la revente. A titre subsidiaire ils se réservent le droit de solliciter une expertise en vue de voir déterminer que le prix de vente était un prix réel et sérieux pour l'immeuble vendu.

En vertu de l'obligation de délivrance qui incombe au vendeur, celui-ci doit livrer à l'acheteur une chose conforme à celle qui est prévue au contrat. Lorsque la vente porte sur un corps certain, le vendeur est tenu de délivrer la chose telle qu'elle a été convenue. Il doit donc livrer une chose présentant les caractéristiques en considération desquelles la vente a été conclue et

ne peut lui en substituer une autre sans l'accord de l'acheteur. ( Jurisclasseur civil, sub art. 1603 à 1623, n° 6 et s.).

L'obligation de délivrance couvre les qualités de la chose vendue. La Cour de Cassation française entend la qualité comme l'ensemble des propriétés de la chose que les parties ont eu en vue au moment du marché avant de se déterminer à contracter. Elle considère qu'un défaut rendant la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée constitue un vice relevant de la garantie ; en revanche, une différence entre les choses promises et les choses livrées constitue l'inexécution de l'obligation de délivrance conforme. Le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue le vice prévu par les articles 1641 et suivants du code civil. En revanche, l'inaptitude de la chose à l'utilisation contractuellement prévue constitue un manquement à l'obligation de délivrance conforme. (cf. Jurisclasseur civil, sub art. 1603 à 1623, fasc. 210, n° 13 et ss.).

Concernant les qualités que la chose doit présenter, il y a lieu de distinguer entre qualité matérielle et qualité fonctionnelle.

Relativement à la qualité matérielle, il est de principe qu'en l'absence de spécifications contractuelles, la chose délivrée doit être de qualité loyale et marchande, c'est-à-dire de qualité moyenne, par déduction de l'article 1246 du code civil.

Par la qualité fonctionnelle, qui peut résulter de façon expresse ou tacite des stipulations du contrat, on définit l'aptitude de l'objet à l'usage pour lequel il a été vendu et acheté, à l'usage implicitement ou explicitement défini par le contrat. Dans ce contexte il est admis que le vendeur n'est responsable que s'il avait connaissance exacte de la destination de la chose vendue. Il n'en va autrement que si le vendeur était tenu d'une obligation de conseil à l'encontre de l'acheteur. Il est donc essentiel de déterminer l'usage auquel est destiné l'objet vendu en fonction de la commune intention des parties pour déterminer s'il y a eu délivrance d'une chose conforme ou non. Si l'acquéreur envisage une utilisation spéciale de l'objet vendu, il a intérêt à la faire connaître au vendeur par l'un des documents contractuels. En effet c'est seulement à cette condition qu'il pourra exiger que la chose vendue soit apte à un tel usage, et il lui appartiendra de faire la preuve de cette connaissance ( J. Ghestin : Conformité et garantie dans la vente, L.G.D.J. 1983, n°144).

Il y a dès lors lieu d'analyser tout d'abord ce qui était convenu entre parties.

Tant le compromis que l'acte notarié portent sur le même immeuble sis à (...) avec 7 studios et 1 appartement entièrement meublé.

Il est constant en cause que les vendeurs ont délivré aux acheteurs un immeuble sis à (...) avec 7 studios et 1 appartement entièrement meublé.

Cet immeuble est désigné dans le compromis de vente comme « maison de rapport » et dans l'acte notarié comme « maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances ».

En ce qui concerne la désignation « maison d'habitation », il y a lieu de remarquer que cette fonction est remplie alors que l'immeuble vendu est destiné à être utilisé à des fins d'habitation et non pas à usage commercial ou comme bureaux. Il est également constant que l'immeuble est subdivisé en 7 studios et 1 appartement entièrement meublé.

L'offre de preuve présentée par les époux **B.)** aux fins d'établir que *les époux A.) ont au cours de leur visite du bâtiment ensemble avec les époux B.) et Madame D.) avant la signature de l'acte notarié E.) du 4 septembre 2002, et cela sans préjudice quant à la date exacte, été informés de ce que l'immeuble en vente était composé de sept studios meublés et d'un appartement tous loués au moment de la visite, est dès lors superfétatoire.*

Si la désignation « immeuble de rapport » ne correspond pas à une notion juridique, il est expressément reconnu par les époux **B.)** que les époux **A.)** ont acquis l'immeuble en question dans l'intention de continuer à le donner en location à plusieurs locataires.

Il est constant que l'immeuble en question était à l'époque de la vente et est actuellement toujours occupé par des locataires qui paient leur loyer.

S'il en découle que les vendeurs ont matériellement délivré l'immeuble convenu, il n'en demeure pas moins que l'immeuble ne correspondait pas au moment de la vente aux critères de la Ville de (...) pour être exploité comme immeuble locatif, de sorte que les époux **B.)** n'ont pas rempli leur obligation de délivrer un immeuble conforme à la destination désignée au compromis de vente et convenue entre parties et doivent en principe indemniser les acquéreurs du préjudice résultant du défaut de conformité de la chose vendue.

## **Indemnisation**

Les époux **A.)** réclament le montant qui, suivant le rapport Pitt, correspond au montant à déboursier pour rendre l'immeuble conforme à un immeuble de rapport aux normes de sécurité en vigueur au Luxembourg. Dans leurs conclusions du 19 mars 2008 ils sollicitent la réévaluation des montants retenus dans le rapport de l'expert Pitt alors que les prix et l'indice du coût de la vie ont évolué entre 2004 et 2008 et que la réfection et la remise en état ne pourront s'effectuer aux montants retenus à l'époque par l'expert. Ils demandent à voir ordonner à l'expert Pitt d'effectuer un rapport d'expertise complémentaire chiffrant le coût de la remise en état actuelle de l'immeuble pour le rendre conforme à la législation en vigueur concernant des immeubles destinés à la location et condamner les parties assignées aux avances des frais d'expertise complémentaires. Ils affirment avoir fait une demande de prêt pour l'acquisition de l'immeuble qu'ils entendaient rembourser par le biais des loyers.

Les époux **B.)** concluent à voir écarter l'expertise Pitt au motif qu'il n'était pas chargé d'évaluer le dommage. Ils contestent tout préjudice dans le chef des demandeurs alors que leur maison qui était divisée en studios et appartements était louée, et est toujours louée aux huit locataires et que les époux **A.)** perçoivent un loyer mensuel que les époux **B.)** évaluent à 6.000.-€.

Il n'y a pas lieu d'écarter le rapport de l'expert Pitt alors qu'il est contradictoire et a pu librement être discuté par les parties.

Or, si les travaux de transformation tels que préconisés par l'expert Pitt sont de nature à rendre l'immeuble conforme aux normes de la Ville de (...) pour pouvoir être exploité comme immeuble de rapport, ils auraient également comme conséquence que l'immeuble s'en trouverait fortement modifié par rapport à l'immeuble tel qu'il a été vendu. Ainsi, l'immeuble ne serait pas rendu conforme à l'immeuble vendu, mais il deviendrait un « immeuble de rapport » dont la structure serait profondément modifiée par rapport à l'immeuble vendu et qui subirait une plus-value par rapport à l'immeuble vendu.



Il en découle que les demandeurs ne sauraient se baser sur l'obligation de délivrance pour justifier leur demande en condamnation des époux **B.)** au paiement du montant de 314.998.-€ retenu par l'expert Pitt à titre de remise en état.

Par contre, il ne saurait être dénié que les époux **B.)** ont subi un préjudice du fait que l'immeuble vendu n'a pas les autorisations requises pour pouvoir être exploité comme maison de rapport, mais peut uniquement en l'état actuel être utilisé comme maison d'habitation unifamiliale.

Compte tenu de la moins-value de l'immeuble résultant de l'absence d'autorisations administratives et du fait que l'immeuble continue néanmoins à être loué, le tribunal fixe ex aequo et bono le montant à régler à titre de réparation du préjudice subi par les époux **A.)** du fait de la non-conformité de l'immeuble à 50.000.-€.

En tant que vendeurs, les époux **B.)** sont solidairement tenus au paiement de ce montant qui est à assortir des intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 10 mars 2003.

Succombant dans la demande, les époux **B.)** sont encore tenus de supporter les frais de l'expertise Pitt ainsi que les frais des deux instances de référé-expertise.

### **Demande des époux A.) contre le notaire E.)**

Les époux **A.)** reprochent au notaire **E.)** d'avoir manqué à son obligation légale de se renseigner en omettant de faire les recherches nécessaires pour savoir s'il s'agissait d'un immeuble respectant tous les critères en la matière pour pouvoir être loué. En reprenant la terminologie du compromis de vente signé entre parties, le notaire aurait dû se rendre compte qu'il y était fait état d'un immeuble de rapport avec des locataires et aurait dû vérifier que la construction en tant que telle était bien enregistrée, répertoriée auprès de la Ville de (...) et que l'immeuble vendu existait en tant qu'immeuble de rapport. Ainsi, il aurait dû avertir les parties et éviter qu'elles s'engagent dans une vente d'un immeuble qui ne correspond pas à ce que les acquéreurs ont pensé acheter.

Le notaire **E.)** conteste avoir commis une faute qui se trouverait en relation causale avec un éventuel préjudice subi par les demandeurs en indemnisation, la vente s'étant réalisée aux termes de l'acte sous seing privé signé par les parties le 24 juillet 2002 et non pas aux termes de l'acte reçu par le notaire le 4 septembre 2002, de sorte qu'au moment où l'acte notarié a été dressé, la vente inter partes était déjà devenue définitive. Il conteste l'existence d'un dommage certain/définitif dans le chef des parties demanderesses. Dans un ordre d'idées tout à fait subsidiaire, à supposer que le tribunal retienne un quelconque préjudice dans le chef des époux **A.)** auquel les époux **A.)** ne pourraient pas remédier elles-mêmes en formant p.ex. une demande d'annulation/de résolution de la vente conclue par leurs soins suivant compromis de vente du 24 juillet 2002, le notaire **E.)** est disposé à acheter l'immeuble litigieux pour le prix de 520.576,40€ éventuellement adapté à l'indice actuel des prix. En dernier ordre de subsidiarité et uniquement pour être complet, à supposer que, nonobstant situation juridique établie avant une quelconque intervention de la part de Me **E.)**, nonobstant non-exercice par les soins des parties demanderesses d'une action en annulation – respectivement en résolution- pourtant donnée, nonobstant offre de rachat formulée par les soins de Me **E.)**, le tribunal arriverait néanmoins à la conclusions que la responsabilité du notaire serait engagée et qu'un dommage découlerait d'une éventuelle faute de sa part, il demande à être tenu quitte

et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre en ordre principal par C.) sinon en ordre subsidiaire par les époux B.).

La mission légale d'authentification des actes, attribuée aux notaires, entraîne comme préalable, et parfois comme prolongement, un véritable devoir de conseil, et non seulement de renseignement. Une jurisprudence plus que séculaire affirme que le notaire a pour mission, soit d'éclairer les clients sur les conséquences de leurs engagements et de suppléer par leur initiative à l'inexpérience du client, soit de les renseigner utilement à l'occasion des actes projetés afin d'éviter dans la mesure du possible que les intérêts des contractants ne viennent à être compromis. Il est cependant dispensé, lorsqu'il s'agit de l'obligation générale de mise en garde, d'effectuer une enquête personnelle ou de se déplacer sur les lieux.

Le notaire, qui doit éclairer sur la portée des engagements des parties et préciser les conséquences possibles d'un acte, ne saurait chercher à se décharger en faisant valoir qu'il ne jouait qu'un rôle purement passif consistant à donner la forme authentique aux déclarations des parties.

Il est toujours tenu de conseiller les parties aux actes qu'il reçoit, même si les conventions qu'il authentifie ont été négociées en dehors de lui. La responsabilité notariale basée sur le devoir de conseil s'alourdit ou s'allège cependant selon que les parties au contrat étaient ou non informées de ce qu'elles devaient savoir, sont peu instruites ou manquent d'expérience. (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>e</sup> éd. n° 607 et ss.)

Le notaire, officier public, qui est appelé à donner la forme authentique à un acte de vente immobilière est tenu d'informer les parties à l'acte sur les conséquences de leur engagement et sur les risques qu'elles encourent. Il est tenu de fournir les informations utiles qui permettent à une partie de prendre la décision appropriée à sa situation (v. en ce sens: Cass. fr. 1<sup>e</sup> civ., 3 mars 1998, Dalloz 2000, JP 122 ; Cass. fr. 1<sup>e</sup> civ. 7 novembre 2000, JCP 2001, IV 1008). Cette obligation d'information est expressément inscrite à l'article 23 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 sur l'organisation du notariat, qui dispose: «Lorsque le notaire constate que les parties ou l'une d'elles ne sont pas à même d'apprécier la portée ou les conséquences de l'acte à recevoir, il est obligé de les instruire et d'en faire mention.» L'obligation d'information pèse sur le notaire quel que soit l'acte qu'il est appelé à dresser et il n'en est pas dispensé au cas où il est appelé à donner la forme authentique à un acte conclu valablement sous seing privé. (Lux. 6 juillet 2005, n° 64347 du rôle).

En l'occurrence, l'acte authentique rédigé par le notaire E.) est valable alors que la vente a bien pour objet une maison d'habitation comprenant matériellement 7 studios et 1 appartement entièrement meublé. Il n'incombe pas au notaire de vérifier si un bien immobilier faisant l'objet d'un compromis de vente signé par les parties remplit les critères de salubrité et d'hygiène émis par la Ville de (...) pour pouvoir être utilisé aux fins de location, ni de vérifier si cet immeuble a éventuellement subi des transformations ou agrandissements depuis la rédaction du dernier acte de vente et si ces travaux ont fait l'objet des autorisations administratives nécessaires.

Il s'y ajoute que les époux A.) ont voulu acquérir un immeuble de rapport dans un but de lucre, en vue de rentabiliser leur investissement par les loyers à percevoir. Il leur appartenait dès lors également de se renseigner auprès des vendeurs ou le cas échéant auprès des autorités compétentes au sujet des autorisations requises pour exploiter l'immeuble comme immeuble de rapport.

Il y a finalement lieu de considérer que le préjudice subi par les époux **A.)** trouve son origine directe dans le fait que l'immeuble a été transformé en immeuble de rapport sans les autorisations administratives requises, et non pas dans un défaut de renseignement par le notaire.

Au vu des développements qui précèdent, la demande des époux **A.)** n'est pas fondée à l'égard du notaire **E.)**.

### **Demande en intervention des époux B.) contre C.)**

Les époux **B.)** font exposer que c'est **C.)** qui a procédé à l'aménagement de la maison d'habitation en sept studios et un appartement meublé. Ils offrent de prouver par témoin qu'au jour de la vente par **C.)** aux époux **B.)** en date du 3 avril 2000, la maison sise à L- (...), comprenait 7 studios et un appartement entièrement meublés. Ainsi, ils contestent qu'**C.)** leur ait vendu une maison unifamiliale alors qu'elle était occupée par huit locataires.

La demande en intervention est basée principalement sur les articles 1604 et suivants du code civil, sinon les articles 1625 et suivants, les articles 1641, 1643, 1644, 1646, 1646-1, sinon sur les articles 1147 et 1134 du code civil.

**C.)** ne conteste pas que du temps où il exploitait le restaurant « **REST1.)** » à (...), il a mis à la disposition de ses serveurs et de son personnel de cuisine une chambre meublée dans l'immeuble litigieux. Il soutient cependant que ce n'est pas pour autant qu'une maison classée « maison unifamiliale » devient ipso facto une maison de rapport et affirme n'avoir jamais prétendu que c'était le cas. Il fait valoir qu'il résulte de l'acte notarié de vente qui fait foi jusqu'à inscription de faux (article 1319 du code civil) qu'il a vendu aux époux **B.)** une maison unifamiliale.

Suivant acte de vente reçu le 3 avril 2000 par le notaire **E.)**, **C.)** a vendu à **B1.)** et son épouse **B2.)** une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à (...) pour le prix de 17.000.000.- francs. Il ne résulte d'aucun élément au dossier qu'au moment de cette vente il ait été question de maison de rapport, et cela indépendamment de la configuration des lieux.

L'offre de preuve est dès lors à écarter pour défaut de pertinence.

Les époux **B.)** ne justifient pas de la non-conformité de l'immeuble délivré par rapport aux caractéristiques convenues entre les parties, ni par rapport à sa destination normale, de sorte que la demande n'est pas fondée sur base des articles 1604 et suivants et des articles 1641, 1643, 1644 et 1646 du code civil.

L'article 1646-1 du code civil n'est pas applicable en l'espèce alors qu'il ne s'agit pas d'une vente d'un immeuble à construire.

Les époux **B.)** ne fournissent aucune explication en quoi leur demande serait fondée sur les articles 1625 et suivants du code civil et ne rapportent pas la preuve de l'inexécution d'une obligation contractuelle dans le chef de **C.)**.

Leur demande en intervention n'est dès lors pas fondée.

### **Demande des époux B.) contre le notaire E.)**

Les époux **B.)** demandent au tribunal de constater que le notaire a failli dans son obligation de rédiger un acte de vente conforme lors de la vente du 3 avril 2000 et n'a pas procédé à toutes les diligences nécessaires dans la rédaction de ses actes du 3 avril 2000 et du 4 septembre 2002, de sorte que sa responsabilité serait engagée et qu'il devrait tenir les époux **B.)** quittes et indemnes en cas de condamnation prononcée à leur encontre.

**E.)** conclut à l'irrecevabilité sinon au débouté de cette demande.

Il convient de relever qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que le notaire ait été informé lors de la rédaction de l'acte de vente du 3 avril 2000 que l'immeuble en question serait à ce moment exploité comme immeuble de rapport. Les époux **B.)** n'ont dès lors pas établi que le notaire a failli dans son obligation de rédiger un acte de vente conforme lors de la vente du 3 avril 2000.

En ce qui concerne les obligations du notaire dans le cadre de l'acte de vente du 4 septembre 2002, le tribunal renvoie aux développements faits dans le cadre de la demande des époux **A.)** à l'encontre de **E.)**.

La demande des époux **B.)** tendant à être tenus quittes et indemnes par **E.)** est dès lors à rejeter.

### **Indemnités de procédure**

Eu égard à la nature et au résultat du litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.500.- € la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge des époux **A.)**. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est dès lors fondée à concurrence de ce montant à l'égard des époux **B.)**.

Le tribunal possède encore les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.000.- € la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge d'**C.)**, de sorte qu'il y a lieu de condamner les époux **A.)** à lui payer une indemnité de procédure de ce montant.

Eu égard à l'issue du litige, les demandes des époux **B.)** dirigées contre **C.)**, respectivement les époux **A.)**, basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ne sont pas fondées.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 décembre 2008,

vu la jonction des rôles 104102 et 105738,

Reçoit les demandes en la forme ;

Dit la demande de **A1.)** et **A2.)** à l'égard de **B1.)** et **B2.)** partiellement fondée,

Partant, condamne **B1.)** et **B2.)** solidairement à payer à **A1.)** et **A2.)** la somme de 50.000.-€ avec les intérêts légaux à partir du 10 mars 2003 jusqu'à solde,

Dit non fondée la demande de **A1.)** et **A2.)** à l'égard de Maître **E.)**,

Dit non fondée la demande en intervention de **B1.)** et **B2.)** contre **C.)**,

Dit non fondée la demande de **B1.)** et **B2.)** contre Maître **E.)**,

condamne **B1.)** et **B2.)** à payer à **A1.)** et **A2.)** la somme de 1.500.-€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **B1.)** et **B2.)** à payer à **C.)** la somme de 1.000.-€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondées les demandes de **B1.)** et **B2.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **B1.)** et **B2.)** à tous les frais et dépens de l'instance, ainsi qu'aux frais des deux instances de référé-expertise et aux frais de l'expertise Pitt, avec distraction au profit de Maîtres Claude Schmartz et Monique Wirion, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.