

Jugement civil no. 328 / 2011 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-et-un décembre deux mille onze.

Numéros 134346 et 135579 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Charles KIMMEL, juge,
Marc KAYL, greffier.

I. (134336)

E N T R E

la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 1^{er} décembre 2010,

comparant par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

1. **A.)**, commerçant, et,

2. **B.)**, commerçante, les deux demeurant ensemble à L-(...), (...),

défendeurs aux fins du prédit acte de l'huissier HOFFMANN,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

II. (135579)

ENTRE

1. **A.**), commerçant, et,
2. **B.**), commerçante, les deux demeurant ensemble à L-(...), (...),

demandeurs aux termes d'un acte de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 2 février 2011,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit acte de l'huissier ENGEL,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 19 octobre 2011.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL par l'organe de Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat constitué.

Entendu **A.)** et **B.)** (ci-après « les époux **A.) / B.)** ») par l'organe de Maître Cyril CHAPON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL par l'organe de Maître Marie-Pierre BEZZINA, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat constitué.

Par acte signé le 14 juillet 2009 par-devant le notaire Emile SCHLESSER, les époux **A.) / B.)** ont vendu à la société **SOC1.)** SARL un dépôt et un local de commerce dans le bloc A d'un immeuble en copropriété dénommé « *Résidence RES1.)* » sis à (...), (...), pour le prix de 500.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} décembre 2010, la société **SOC1.)** SARL a donné assignation aux époux **A.) / B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir, d'une part, réparation du préjudice matériel qu'elle a subi en relation avec le fait que l'espace se trouvant devant le bâtiment ne peut pas être aménagé comme emplacements de stationnement et pour voir, d'autre part, réduire le prix de vente convenu entre parties vu l'absence de tout emplacement de stationnement. La société **SOC1.)** SARL demande la condamnation des époux **A.) / B.)** à lui payer la somme de 155.742,10 euros, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice quant à un montant plus exact et sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts au taux directeur de la BCE majoré de la marge conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts au taux légal, à partir du 14 juillet 2009, jour de la vente, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore à voir condamner les époux **A.) / B.)** à lui restituer la somme de 180.000 euros sur le prix de vente payé, ou tout autre montant à évaluer par le tribunal ou à dire d'expert.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 134346.

Par exploit d'huissier de justice du 2 février 2011, les époux **A.) / B.)** ont donné assignation à la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir cette partie intervenir dans le litige principal se mouvant entre la société **SOC1.)** SARL et les époux **A.) / B.)**. Ceux-ci demandent à voir condamner la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation en principal, intérêts et frais pouvant être prononcée à leur encontre dans le litige les opposant à la société **SOC1.)** SARL. Ils demandent en outre la condamnation de la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL à leur payer la somme de 10.000 euros au titre de dommages et intérêts, sans autre précision.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 135579.

Le tribunal constate qu'il existe entre les actions inscrites sous les numéros 134346 et 135579 un lien tel qu'il y a intérêt, pour une bonne administration de la justice, à les juger en même temps et par un même jugement.

I. QUANT À LA DEMANDE DE LA SOCIÉTÉ SOC1.) SARL CONTRE LES ÉPOUX A.) / B.)

A l'appui de la demande de la société **SOC1.)** SARL contre les époux **A.) / B.)** à les voir condamner à lui réparer le préjudice matériel qui lui est accru du fait que l'espace se trouvant entre la façade avant du bâtiment et la chaussée ne peut pas être aménagé comme emplacements de stationnement, la société demanderesse fait valoir qu'avant la vente portant sur un dépôt et un local de commerce dans l'immeuble sis à (...), les vendeurs lui ont confirmé que les sept emplacements existant devant l'immeuble restent accessibles à tous les habitants de l'immeuble, de sorte que ces emplacements pourraient être utilisés par la société **SOC1.)** SARL comme emplacements de stationnement pour ses clients. En raison de l'état des lieux tel qu'il se présentait au moment de la vente dans la rue (...), et au vu de la situation des locaux qui longent directement cette voie principale, le fait de disposer d'emplacements de stationnement à cet endroit aurait constitué pour la société **SOC1.)** SARL une condition essentielle pour consentir à l'acquisition des biens litigieux, l'intérêt commercial d'acheter ces biens sans ces emplacements étant nul. La « promesse » des époux **A.) / B.)** relative aux emplacements devant l'immeuble aurait été réitérée et concrétisée lors de la conclusion du contrat de vente en date du 14 juillet 2009 par un document y annexé, à savoir un courrier du syndic de la copropriété adressé le jour-même de la conclusion de la vente au notaire Emile SCHLESSER, de la teneur suivante :

« Monsieur le Notaire,

En tant que syndic de la copropriété mentionnée, ci-dessus, je tiens à vous apporter ces informations supplémentaires concernant la place devant les commerces de l'immeuble.

*Après un entretien téléphonique avec M. C.), responsable auprès de la société **SOC2.)** pour la Résidence **RES1.)**, m'a confirmé que la société **SOC2.)** n'installera pas de bacs à fleurs le long du trottoir pour limiter l'accès à cette aire devant l'immeuble.*

Donc, la place devant les commerces, faisant partie commune, restera accessible à tous les habitants de l'immeuble.

*Je tiens en main un courrier de M. D.) » de la société **SOC1.)** SARL « dont copie en annexe.*

En tant que syndic je ne peux pas lui confirmer, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, un droit d'utilisation exclusif, ni l'autorisation à marquer au sol les stationnements devant la Résidence.

Afin de trouver une solution acceptable pour tous les concernés, la demande de M. D.) figurera à l'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale.

Par ce même courrier, je tiens à vous préciser que le décompte pour la partie venderesse est un décompte prorata aux frais réels de la copropriété au 13 juillet 2009 et sera égalisé à la fin de l'exercice 2009.

Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Notaire, l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Le Syndic
E.)
(signature) ».

Ce courrier aurait été signé « *ne varietur* » par toutes les parties au contrat et ferait partant partie intégrante du contrat de vente. La confirmation écrite résultant de ce document aurait encore été corroborée par le compte-rendu d'une assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} décembre 2008 contenant la remarque finale suivante : « *la société **SOC2.)** a demandé au syndic de rappeler aux habitants de l'immeuble que l'utilisation des emplacements devant la Résidence, est essentiellement destinée aux commerces* ». Ce compte-rendu aurait été signé par **A.)** en sa qualité de président « *dudit syndicat* ».

Le 23 octobre 2009, la société **SOC1.)** SARL aurait été avisée par un locataire exploitant un commerce dans le même immeuble que, par courrier du 31 juillet 2009, le bourgmestre de la ville de Luxembourg exigeait que l'espace aménagé devant l'immeuble en copropriété sous forme d'emplacements de stationnement devait être aménagé en espace de verdure, « *infranchissable aux voitures* », endéans un délai de trois mois. A l'heure actuelle, les emplacements de stationnement seraient supprimés et feraient l'objet d'un aménagement d'un espace de verdure.

La société **SOC1.)** SARL soutient que les époux **A.) / B.)** n'ignoraient à aucun moment que l'espace devant l'immeuble devait être aménagé en espace de verdure. Il ressortirait de l'acte notarié signé le 21 décembre 2006 par-devant le notaire Aloyse BIEL par lequel les époux **A.) / B.)** ont acquis en l'état futur d'achèvement de la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL le dépôt et le local de commerce revendus le 14 juillet 2009 à la société **SOC1.)** SARL, que les époux **A.) / B.)** avaient, dès le début, connaissance de la « *réalité des lieux* ». En effet, il résulterait de l'acte de vente du 21 décembre 2006 que tant les plans d'architecte du 10 août 2005 que l'autorisation de bâtir délivrée par le bourgmestre de la ville de Luxembourg ont été portés à la connaissance des époux **A.) / B.)**. Or, sur les plans d'architecte en question figureraient clairement des espaces de verdure devant l'immeuble à construire. Les défendeurs auraient cependant tout fait pour faire croire à la société **SOC1.)** SARL que les emplacements devant l'immeuble peuvent être utilisés comme places de stationnement, ce d'autant plus que, d'une part, au moment de la vente du 14 juillet 2009, les lieux étaient aménagés en emplacements de stationnement avec

une rampe d'accès devant les commerces et que, d'autre part, le plan de situation du 15 juin 2006 et le plan cadastral du 30 août 2006 que la société **SOC1.)** SARL s'est vu remettre par les époux **A.) / B.)** lors de la conclusion de la vente du 14 juillet 2009 et qui faisaient déjà partie de l'acte notarié de vente BIEL du 21 décembre 2006, ne renseignent nullement l'espace de verdure devant l'immeuble entretemps construit, contrairement aux plans d'architecte du 10 août 2005 soumis à la ville de Luxembourg aux fins d'obtenir l'autorisation de construire. La société demanderesse soutient que *« tout laisse (...) à penser que les arbres marquant un espace de verdure ont sciemment été « omis » des plans que la partie requérante s'est vu remettre par les parties assignées lors de la signature du contrat devant le notaire SCHLESSER »*.

La société **SOC1.)** SARL estime que l'ensemble de ces éléments établit une réticence dolosive dans le chef des époux **A.) / B.)**, ceux-ci ayant intentionnellement passé sous silence *« la réalité sur l'aménagement des lieux concernés »* dans le seul et unique but de tromper leur cocontractant, tout en sachant pertinemment que la société **SOC1.)** SARL n'aurait jamais acheté les locaux si elle avait été informée dès le début que l'espace devant l'immeuble en copropriété ne peut pas être utilisé pour stationner les voitures. L'inexistence de places de stationnement devant un commerce constituerait indiscutablement un fait dont la dissimulation par le vendeur à l'acquéreur serait de nature à vicier le consentement de ce dernier.

La société demanderesse fait ajouter que, lors de la vente du 14 juillet 2009, les époux **A.) / B.)** ont également passé sous silence le fait qu'en vertu de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg, la société **SOC1.)** SARL avait droit à trois emplacements de stationnement pour véhicules au sous-sol de l'immeuble en copropriété. Les vendeurs auraient, là encore, manifestement eu l'intention de tromper la partie acquéreuse en *« omettant »* de lui signaler ce droit.

La société **SOC1.)** SARL conclut de ses développements qu'actuellement, elle est privée de toute possibilité de stationnement ce qui lui cause un préjudice. Elle aurait engagé des frais importants relatifs à la conception et à la réalisation de l'emménagement dans les nouveaux locaux à (...), des frais relatifs à l'investissement, la planification, le montage des équipements, des frais relatifs au coût des installations du commerce, ainsi que des frais relatifs à une publicité nécessaire concernant l'ouverture du commerce. Elle soutient qu'elle n'aurait jamais déboursé ces frais si elle avait su que les lieux acquis sont dépourvus de toute possibilité de stationnement. Dans son assignation, la société **SOC1.)** SARL a évalué ces frais à un montant de 155.742,10 euros. Dans ses conclusions notifiées le 10 mai 2011, elle ramène ce montant à 111.940,85 euros et elle réduit sa demande contre les époux **A.) / B.)** en paiement de dommages et intérêts en conséquence.

La société requérante demande encore à voir constater que le prix de vente qu'elle a payé pour devenir propriétaire des locaux était manifestement excessif vu l'absence de tout emplacement de stationnement. A ce titre, elle demande à voir condamner les époux **A.) / B.)** à lui restituer la somme de 180.000 euros qui se décompose comme suit :

7 emplacements de stationnement faisant défaut devant l'immeuble :

7 x 15.000 euros = 105.000 euros,

3 emplacements de stationnement intérieurs faisant défaut au sous-sol de l'immeuble :

3 x 25.000 euros = 75.000 euros.

La société **SOC1.)** SARL base sa demande contre les époux **A.) / B.)** principalement sur l'article 1116 du Code civil, subsidiairement sur l'article 1110 du Code civil, plus subsidiairement sur l'article 1641 du Code civil, encore plus subsidiairement sur les articles 1134 et suivants du Code civil et, en dernier ordre de subsidiarité, sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les époux **A.) / B.)** s'opposent à la demande de la société **SOC1.)** SARL. Quant au dol invoqué par la société demanderesse, ils soutiennent que, lors de la conclusion du contrat de vente du 14 juillet 2009, il n'aurait jamais été question entre les parties de places de stationnement. Une prétendue condition de disposer d'emplacements de stationnement devant le local de commerce ne serait pas entrée dans le champ contractuel. L'espace devant l'immeuble relèverait en tout état de cause des parties communes et les époux **A.) / B.)** n'auraient aucun pouvoir décisionnel sur le statut de cet espace. Ils n'auraient à aucun moment assuré à la société **SOC1.)** SARL que l'espace en question pourrait servir au stationnement. Les défendeurs contestent encore toute réticence dolosive dans leur chef, les parties venderesses et acquéreuse ayant disposé des mêmes informations sur le statut des emplacements situés devant l'immeuble. L'acquéreuse aurait, comme les vendeurs, eu accès aux documents concernant l'immeuble, tels les plans d'architecte, le règlement des bâtisses ou encore le permis de construire. Aucun de ces documents ne ferait état de la possibilité de stationnement devant l'immeuble. Le règlement de copropriété serait, lui aussi, muet sur la question. Si, comme elle le prétend, la société **SOC1.)** SARL attachait une importance particulière à l'existence d'emplacements de stationnement devant leur local de commerce, il leur aurait appartenu d'après les défendeurs de vérifier l'exactitude des informations reçues. Ni le courrier du 14 juillet 2009 adressé au notaire ni le compte-rendu de l'assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} décembre 2008 ne contiendraient un engagement de la part des époux **A.) / B.)**. En tout état de cause, aucune intention de tromper leur cocontractant ne pourrait leur être reprochée. Le même raisonnement devrait s'appliquer s'agissant des trois emplacements de parking souterrain

auxquels la société **SOC1.) SARL** estime avoir eu droit en vertu de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg, disposition qui n'aurait de toute façon pas vocation à s'appliquer. Concernant l'erreur invoquée par la société **SOC1.) SARL**, les époux **A.) / B.)** font valoir qu'à supposer qu'il soit établi que c'est en raison de la présence d'emplacements de stationnement devant l'immeuble que la demanderesse a acquis les biens immobiliers litigieux, ce qu'ils contestent, la société **SOC1.) SARL** aurait commis une erreur inexcusable en ne contrôlant pas autrement le statut réel des emplacements devant l'immeuble, contrôle qu'elle aurait cependant pu faire à tout moment. Quant aux emplacements souterrains, il ne pourrait y avoir erreur dans le chef de la société **SOC1.) SARL** dès lors qu'il n'y aurait eu aucune méprise de sa part relative aux données objectives du contrat de vente, l'objet de la vente n'ayant jamais compris trois emplacements intérieurs. Les époux **A.) / B.)** requièrent également à voir rejeter la demande de la société **SOC1.) SARL** en ce qu'elle est basée sur la garantie des vices cachés, les conditions de l'article 1641 du Code civil n'étant pas remplies. Comme aucune faute contractuelle ou délictuelle ne pourrait être reprochée aux époux **A.) / B.)**, la demande de la société **SOC1.) SARL** devrait également être déclarée non fondée sur base des responsabilités contractuelle et délictuelle. A titre subsidiaire, les époux **A.) / B.)** contestent les prétentions pécuniaires de la société **SOC1.) SARL**.

1) quant aux vices du consentement

Il faut constater qu'à titre de sanction du dol et de l'erreur allégués, la société **SOC1.) SARL** ne demande pas au tribunal de prononcer l'annulation de la vente conclue avec les époux **A.) / B.)**, mais elle réclame l'allocation de dommages et intérêts, respectivement la restitution d'une partie du prix de vente.

Si la sanction du dol et de l'erreur réside normalement dans l'annulation de l'acte vicié, il reste qu'il est admis que des dommages et intérêts peuvent ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (*Juris-Classeur civil, article 1110, fasc. unique, n° 88*). En effet, les circonstances qui font admettre qu'il y a eu dol ou erreur peuvent en même temps ouvrir droit à des dommages et intérêts, soit de manière cumulative, soit à titre optionnel. La victime doit établir un préjudice en relation avec une faute de l'autre partie. Cette dernière s'évincera naturellement du dol mais aussi, plus largement, de la simple inexécution d'une obligation de renseignement dépourvue d'intention de tromper. Tant en matière de dol qu'en matière d'erreur, la condamnation à réparation est fondée sur la responsabilité précontractuelle de l'autre partie, dès qu'elle a commis une faute, intentionnelle ou non, qui a causé un préjudice. L'allocation de dommages et intérêts se conçoit donc tant dans le cadre du dol que de l'erreur, fût-ce cumulativement avec la nullité, fût-ce à titre optionnel, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (*Cour d'appel, 30 avril 2008, n° 30225 du rôle*).

Il faut déduire de ces principes que, pour prospérer dans sa demande en paiement de dommages et intérêts et en réduction du prix de vente, la société **SOC1.) SARL** ne doit pas seulement établir qu'elle est victime d'un dol ou d'une

erreur qui a vicié son consentement, mais elle doit encore démontrer que les époux **A.) / B.)** ont manqué à leur obligation précontractuelle d'information, et que ce manquement est en relation causale avec un préjudice, étant entendu que le dol implique une faute.

- **le dol**

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol vicie le consentement lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé par la partie qui l'invoque. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue (*Juris-Classeur civil, art. 1116, n° 11 et suivants*). Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement (*Cour d'appel, 7 février 2007, n° 30647 du rôle*).

La société **SOC1.)** SARL fait valoir que les époux **A.) / B.)** lui ont intentionnellement dissimulé les informations desquelles résultaient que l'espace situé devant le local de commerce vendu, et longeant la rue (...), ne peut pas être aménagé en espace de stationnement de véhicules, notamment pour accueillir les clients de la société **SOC1.)** SARL, respectivement qu'ils ont tout fait pour faire croire à celle-ci que cet espace peut être utilisé par les habitants de l'immeuble en copropriété ou par ses clients en tant qu'emplacements de stationnement. Ces manœuvres des époux **A.) / B.)** auraient provoqué une erreur dans le chef de la société **SOC1.)** SARL qui l'aurait amenée à conclure la vente.

Concernant le compte-rendu de l'assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} décembre 2008 invoqué par la société **SOC1.)** SARL, ce compte-rendu reprend une remarque faite par le syndic lors de l'assemblée générale suivant laquelle « *la société **SOC2.)** a demandé au syndic de rappeler aux habitants de l'immeuble que l'utilisation des emplacements devant la Résidence, est essentiellement destinée aux commerces* ». Ce compte-rendu a été signé par **A.)** en sa qualité de président du conseil syndical. Il faut retenir qu'il n'est pas établi par quel moyen le compte-rendu de l'assemblée générale des copropriétaires du

1^{er} décembre 2008 est parvenu entre les mains de la demanderesse, celle-ci ne soutenant pas que ce document lui a été remis par les époux **A.) / B.)**, ni à quel moment ce document lui aurait été remis. La demanderesse reste partant en défaut de prouver que le compte-rendu en question lui a été donné dans le contexte de la formation du contrat de vente avec les époux **A.) / B.)**, partant que, lors de la formation du contrat, elle ait pu tirer une information erronée du contenu de ce document, l'induisant en erreur quant à l'existence d'emplacements de stationnement devant l'immeuble. Le moyen de la société demanderesse n'est partant pas fondé.

Il reste qu'il est constant en cause qu'au moment de signer l'acte notarié d'acquisition du commerce en cause les demandeurs se sont vus remettre le courrier adressé en date du 14 juillet 2009 par le syndic au notaire et dont le contenu a été repris ci-dessus. Les défendeurs et les demandeurs ont signé ce courrier. Au vu de cette annexe à l'acte notarié du 14 juillet 2009, les défendeurs ne sauraient valablement prétendre qu'il n'a jamais été question entre les parties de places de stationnement. Il résulte certes du contenu du courrier du syndic que l'information y contenue n'a pas été suscitée par les époux **A.) / B.)**, mais qu'elle a été fournie en réponse à un courrier émanant d'un représentant de la société **SOC1.)** SARL, qui n'est pas produit en cause. En outre, le courrier du syndic est adressé au notaire, et non aux époux **A.) / B.)**, et il rapporte les propos qu'aurait tenus un représentant de la « société **SOC2.)** », et non les vendeurs. Il n'empêche que les défendeurs ont signé ce courrier devant le notaire sans en remettre en cause le contenu. Au plus tard à ce moment ils ont dû se rendre compte que la question des stationnements était un point important pour les demandeurs.

Pour que le dol soit retenu dans le chef des défendeurs, il faut néanmoins que soit établi que les défendeurs ont intentionnellement caché aux demandeurs que les emplacements de stationnements qui existaient certes au moment de la conclusion du contrat de vente et dont la pièce annexée à l'acte notarié de vente laissait croire qu'ils allaient subsister, étaient voués à disparaître au vu des conditions posées par la commune dans l'autorisation de construire relative à l'immeuble dans lequel se situe le commerce acquis par les demandeurs.

Or une telle preuve ne résulte pas des éléments du dossier.

En effet aucun élément du dossier ne permet de retenir que les demandeurs avaient connaissance de ce que les places de stationnement étaient voués à disparaître en ce qu'ils avaient été aménagés en violation de l'autorisation de construire accordée par la commune. Le courrier annexé à l'acte notarié de vente du 14 juillet 2009 confirme la réalité des emplacements de parking devant l'immeuble et il n'existe aucun élément au dossier établissant que les défendeurs savaient que les informations contenues dans ce document étaient fausses.

Le seul élément versé au dossier ayant pu faire douter les défendeurs de l'exactitude de ces informations consiste en ce que sur le plan de situation du 10 août 2005 annexé à l'acte de vente par lequel les défendeurs ont acquis le bien qu'ils ont ensuite revendu aux demandeurs, des arbres étaient dessinés à l'endroit des emplacements de parking.

Le tribunal estime que ce seul fait n'est pas de nature à établir la connaissance par les défendeurs de l'irrégularité des emplacements, partant leur intention de cacher ce fait aux demandeurs. En effet, il n'est pas établi que la présence des emplacements de parking devant l'immeuble avait une importance pour les défendeurs au moment où ils ont acquis leur lot dans la copropriété. Il n'est partant pas acquis que les défendeurs se sont rendus compte de ce détail du plan de situation du 10 août 2005 et que c'est à dessein qu'ils n'ont pas remis ce plan aux demandeurs. Il faut ajouter que le fait que deux arbres étaient dessinés sur ce plan, sans autre précision utile, n'excluait pas forcément la possibilité d'aménager ultérieurement un parking à cet endroit.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandeurs n'ont pas établi l'existence de l'intention de les tromper dans le chef des défendeurs. Leur demande basée sur le dol doit partant être rejetée en ce qui concerne l'utilisation de l'espace situé devant le local de commerce en tant qu'emplacements de stationnement pour les habitants de l'immeuble en copropriété ou par les clients de la demanderesse.

En ce qui concerne les emplacements situés à l'intérieur de la résidence, la société **SOC1.)** SARL fait valoir que l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg dispose que « *L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m² de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.*

Doivent être fournis dans ces cas :

- a) (...);*
- b) (...);*
- c) un emplacement par tranche de 75 m² de la surface exploitable pour les commerces, cafés et restaurants ;*
(...). ».

La société **SOC1.)** SARL déduit du contenu de cette disposition qu'en achetant un dépôt d'une surface de 35m² et un local de commerce d'une surface de 197 m², elle avait droit à trois emplacements souterrains de la résidence. En passant sous silence les droits découlant pour la société **SOC1.)** SARL du règlement sur les bâtisses, les époux **A.) / B.)** auraient commis un dol.

C'est à bon droit que les époux **A.) / B.)** font plaider que l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce dès lors que cette disposition fixe les conditions à remplir par la personne qui demande à se voir délivrer une autorisation de construire du bourgmestre, une telle disposition n'étant pas susceptible de s'appliquer en cas de vente ultérieure d'un lot. Il faut en conclure que la demande de la société **SOC1.)** SARL n'est en tout état de cause pas fondée sur ce point, aucun droit acquis à trois emplacements souterrains n'ayant existé dans le chef de la demanderesse.

- **l'erreur**

Aux termes de l'article 1110 du Code civil, l'erreur n'est susceptible de vicier le consentement d'une partie au contrat que si elle a pour objet la substance de la chose.

L'erreur est définie comme une représentation inexacte de la réalité contractuelle. Elle doit porter sur la substance-même de la chose qui en est l'objet. L'erreur sur les qualités substantielles est traditionnellement définie comme la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante. L'erreur sur une qualité substantielle réside dans l'absence d'une qualité attendue ou promise. L'erreur sur la substance est normalement appréciée in concreto, c'est-à-dire par rapport à la psychologie de la victime de l'erreur, mais il est encore admis que le fait que la qualité défailante est habituellement substantielle in abstracto, c'est-à-dire que dans l'opinion publique commune elle est considérée comme substantielle, peut constituer un indice faisant présumer qu'elle a aussi été substantielle pour l'errans (*Cour d'appel 27 janvier 1999, numéro du rôle 21159*).

La charge de la preuve pèse naturellement sur l'errans. La prétendue victime doit par conséquent être déboutée non seulement lorsqu'il apparaît qu'elle avait une parfaite connaissance de la situation, mais aussi dans tous les cas où elle n'apporte pas la preuve de l'erreur alléguée. Quant à l'objet de la preuve, celui-ci est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel qu'elle mérite d'être sanctionnée. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose. Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Ce troisième élément se confond le plus souvent avec le précédent (*Juris-Classeur civil, op.cit., n°80 et 81*).

La société **SOC1.)** SARL fait valoir que le fait de disposer devant son local de commerce d'emplacements de stationnement utilisables par les habitants de l'immeuble et partant également par ses clients constituait pour elle une qualité substantielle de la chose achetée en l'absence de laquelle elle n'aurait jamais contracté. Il serait évident qu'un commerce situé au rez-de-chaussée le long d'une rue très fréquentée comme la rue (...) n'est rentable que s'il est pourvu de places de stationnement réservées aux clients à proximité immédiate dudit commerce.

Les époux **A.) / B.)** contestent cette allégation de la société **SOC1.)** SARL.

Force est de constater que, contrairement à l'argumentation des époux **A.) / B.)**, la société **SOC1.)** SARL n'invoque pas une erreur sur la valeur ou sur la rentabilité de l'objet du contrat de vente, une telle erreur n'étant autre qu'une lésion, mais une erreur sur la substance de la chose résidant, d'après la demanderesse, dans le fait d'avoir cru disposer d'emplacements de stationnement devant son local de commerce, ce qui ne serait pas le cas.

Il faut retenir que s'il est certes vraisemblable que le fait d'avoir cru profiter de places de stationnement devant son local de commerce est entré en ligne de compte au moment où la société **SOC1.)** SARL a décidé de s'implanter dans la rue (...), il n'est cependant pas établi ni offert en preuve par la demanderesse que, si elle avait su que cette croyance était erronée, elle n'aurait pas acheté. Il est vrai que, sur base notamment du courrier du syndic du 14 juillet 2009, ainsi que de l'état des lieux tel qu'il se présentait au jour de la vente, la société **SOC1.)** SARL était en droit de penser que l'espace situé devant l'immeuble en copropriété, partie commune, pouvait être utilisé comme emplacements de stationnement par les habitants de l'immeuble. Or, si l'on peut admettre que, pour l'exploitant d'un commerce, le fait de disposer à titre privatif ou à titre exclusif d'emplacements de stationnement pour ses clients devant son local de commerce est le cas échéant une qualité substantielle de l'objet à acquérir, qualité substantielle sans laquelle il n'aurait pas contracté, il faut retenir qu'en l'espèce, en raison du caractère de partie commune de l'espace situé devant son local de commerce, caractère qui lui a été confirmé par le syndic dans son courrier du 14 juillet 2009, la société **SOC1.)** SARL était parfaitement consciente du fait qu'elle devait en tout état de cause partager le droit d'utilisation des emplacements de stationnement avec tous les autres habitants de l'immeuble et qu'elle n'avait partant pas l'assurance de pouvoir jouir ou de faire jouir ses clients du droit qu'il croyait détenir. Il s'ajoute que la société **SOC1.)** SARL ne pouvait ignorer qu'en raison du caractère commun de l'espace se trouvant devant l'immeuble, l'aménagement de cet espace en emplacements de stationnement était, par sa nature, précaire, l'assemblée générale des copropriétaires pouvant à tout moment, à la majorité requise, décider de changer l'affectation de l'espace en question. Il faut conclure du fait que, tout en connaissant cet état des choses et les conséquences qui en découlaient pour elle, elle a accepté de conclure la vente, que la société **SOC1.)** SARL ne saurait alléguer que le fait de pouvoir

utiliser devant son local de commerce des emplacements de stationnement communs à tous les habitants constituait pour elle une qualité substantielle de la chose achetée, l'exercice du droit qu'elle pensait acquérir ayant été aléatoire.

Comme il résulte de ces développements que les conditions de l'erreur ne sont pas remplies, la société **SOC1.)** SARL doit être déboutée de sa demande sur ce point.

Dans la mesure où il a été retenu lors de l'analyse de la demande de la société **SOC1.)** SARL sur base du dol que l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg n'est pas applicable en l'espèce, la demanderesse ne saurait en tout état de cause prétendre s'être trompée sur l'étendue des droits dont elle allègue être le titulaire sur base de cette disposition du règlement communal. La demande de la société **SOC1.)** SARL doit partant également être rejetée comme non fondée sur ce point.

2) quant à la garantie des vices cachés

A titre subsidiaire, la société **SOC1.)** SARL fait valoir qu'étant donné qu'il s'est révélé que l'espace situé devant l'immeuble en copropriété ne peut pas être utilisé aux fins de stationnement, la chose vendue était, dès le moment de la conclusion du contrat, affectée d'un vice caché qui la rendait impropre à l'usage auquel elle était destinée, sinon moins rentable, « *les clients étant moins nombreux à venir au magasin compte tenu de l'impossibilité pour eux de se garer devant l'immeuble* ».

Les époux **A.) / B.)** contestent l'application de l'article 1641 du Code civil.

Le vice s'identifie à toute défectuosité qui empêche la chose de rendre, et de rendre pleinement, les services qu'on attend d'elle. Il ne suffit pas que manque une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager, si cette absence est sans incidence sur l'utilité de la chose (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2e éd., n° 428*). Le vice résidera dans le mauvais état ou le mauvais fonctionnement de la chose, l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale (*Juris-Classeur civil, articles 1641 à 1649 du Code civil, fascicule 300, n° 6*). L'article 1641 du Code civil impose au vendeur de fournir une chose en bon état de fonctionnement et de qualité marchande, c'est-à-dire apte à l'usage auquel on la destine, et permet à l'acquéreur de se plaindre des défauts de la chose, à l'exclusion de ceux dont il a pu se persuader ou qui lui ont été révélés (*Juris-Classeur civil, art. 1641 à 1649, fasc. 10, n° 6*).

L'on ne saurait qualifier le fait de ne pas pouvoir se garer devant un commerce de défectuosité affectant le local d'exploitation du commerce, cette circonstance n'ayant pas d'incidence sur l'usage du local en tant que lieu d'exploitation d'un

commerce. S'il est concevable que, pour des raisons de commodité, un client potentiel décide de ne pas visiter un magasin, ou de reporter sa visite, compte tenu de l'impossibilité de se garer devant le local de commerce, l'absence de places de stationnement devant le magasin ne constitue pas un défaut par rapport à la destination normale du local qui est l'exploitation d'un commerce. Il faut ajouter que, nombre de magasins sont dépourvus de places de stationnement à proximité immédiate des locaux, sans que l'on puisse pour autant raisonnablement déduire de cette circonstance que ces locaux sont tous affectés d'un vice.

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande de la société **SOC1.)** SARL n'est pas fondée sur cette base.

Etant donné que la société **SOC1.)** SARL ne saurait valablement prétendre avoir eu droit à trois emplacements souterrains en vertu de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg, cette disposition ne trouvant pas application, elle ne saurait soutenir que la chose vendue était, de ce fait, affectée d'un vice. La société requérante doit partant également être déboutée de sa demande sur ce point.

3) quant à la responsabilité contractuelle

Plus subsidiairement, la société **SOC1.)** SARL soutient qu'en omettant de l'informer sur l'impossibilité de disposer de places de stationnement devant le local de commerce et des droits découlant pour elle des dispositions de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg, les époux **A.) / B.)** ont commis une faute contractuelle.

Les époux **A.) / B.)** contestent avoir commis une quelconque faute contractuelle.

Il faut rappeler que l'obligation d'information et de conseil peut être soit de nature contractuelle soit de nature délictuelle. Elle est qualifiée d'obligation précontractuelle de renseignement lorsqu'elle existe avant la conclusion du contrat et tend à faciliter l'émission d'un consentement éclairé, elle devient contractuelle lorsqu'elle se présente comme un effet du contrat, soit que celui-ci ait pour objet principal la fourniture de renseignements, soit encore qu'une bonne exécution de l'obligation principale suppose à titre accessoire la délivrance d'un certain nombre d'informations de conseil ou de mises en garde (*François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », 9^e éd., n° 258, p. 263*).

Dans la mesure où les faits reprochés par la société **SOC1.)** SARL aux époux **A.) / B.)** sont relatifs à l'émission par l'acheteur d'un consentement éclairé, il faut retenir qu'en l'espèce, l'obligation précontractuelle d'information est en cause. La responsabilité qui en découle le cas échéant dans le chef des vendeurs est de nature délictuelle, et non de nature contractuelle.

Aucune faute dans l'exécution du contrat n'étant alléguée dans le chef des époux **A.) / B.)**, alors surtout que les biens immobiliers livrés par les vendeurs à la société **SOC1.)** SARL sont conformes à ce qui avait été convenu entre parties, l'objet de la vente n'ayant jamais compris des emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs, la demande de la société **SOC1.)** SARL n'est pas fondée sur base de la responsabilité contractuelle.

4) quant à la responsabilité délictuelle

En dernier ordre de subsidiarité, la société **SOC1.)** SARL recherche la responsabilité des époux **A.) / B.)** sur la base délictuelle au motif qu'il résulte des éléments du dossier que les défendeurs ont manqué à leur obligation précontractuelle d'information et de renseignement. A l'appui de sa demande, la requérante invoque les mêmes faits qu'elle a avancés dans le cadre de sa demande sur base du dol et de l'erreur. En effet, la société **SOC1.)** SARL fait valoir que les époux **A.) / B.)** lui ont dissimulé les informations desquelles résultaient que l'espace situé devant le local de commerce vendu, et longeant la rue (...), ne peut pas être aménagé en espace de stationnement de véhicules, notamment pour accueillir les clients de la société **SOC1.)** SARL. Elle reproche en même temps aux vendeurs de ne pas lui avoir révélé le contenu de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg.

Les époux **A.) / B.)** demandent à voir déclarer non fondée la demande de la société **SOC1.)** SARL sur cette base, aucun manquement à leur obligation d'information ne pouvant leur être reproché. Les parties au contrat auraient disposé des mêmes informations.

En vertu de l'obligation précontractuelle de renseignement ou d'information, tout vendeur se doit de prévenir son partenaire des risques et avantages de l'opération, ainsi que de toute circonstance ayant un rôle déterminant dans la décision de contracter. Il l'éclaire pour que son choix intervienne en toute connaissance de cause, dès lors que son ignorance est légitime, de sorte qu'il ne lui importe pas de rappeler des faits qui sont de la connaissance de tous. Il reste qu'il faut tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité du débiteur de l'information, de l'obligation de se renseigner qui pourrait exister à charge de son cocontractant (*Philippe LE TOURNEAU, « Responsabilités des vendeurs et fabricants », 2^{ème} éd., n° 21.41*).

La société **SOC1.)** SARL estime qu'en leur remettant seulement un plan de situation de l'immeuble du 15 juin 2006 et un plan cadastral du 30 août 2006 sur lesquels ne figurait pas l'aménagement de l'espace situé devant le local de commerce en espace de verdure, sans lui fournir les plans d'architecte du 10 août 2005 soumis à la ville de Luxembourg aux fins d'obtenir l'autorisation de construire, sur lesquels cet espace de verdure était visible, les époux **A.) / B.)** ont manqué à leur obligation d'information.

Il résulte des plans versés en cause que, si sur les plans de situation du 10 août 2005 figurent deux arbres devant le bloc A, les deux arbres en question font défaut sur le plan de situation du 15 juin 2006 et sur le plan cadastral du 30 août 2006. Ni sur le plan du 10 août 2005 ni sur les plans des 15 juin et 30 août 2006 ne sont dessinés des emplacements de stationnement extérieurs devant le bloc A.

C'est partant à tort que la société **SOC1.)** SARL soutient qu'elle a pu déduire des indications figurant sur le plan de situation du 16 juin 2006 et sur le plan cadastral du 30 août 2006 que l'espace situé devant le bloc A de la résidence devait servir comme emplacements de stationnement. Dans ces conditions, elle ne saurait reprocher aux époux **A.) / B.)** de ne pas lui avoir fourni les plans de situation du 10 août 2005 dès lors que, même à supposer que l'acquéreuse ait disposé des plans en question, elle n'aurait pas été mieux éclairée sur la destination de l'espace en question. En effet, il ne résulte d'aucune indication figurant sur les plans en question que la reproduction de deux arbres devant le bloc A signifie que l'espace dans lequel ils sont dessinés représente un espace infranchissable aux véhicules, respectivement que cet espace devra être aménagé de telle sorte qu'il ne pourra en aucun cas servir au stationnement de voitures. Le moyen de la société **SOC1.)** SARL n'est partant pas fondé, aucune faute en relation causale avec la croyance erronée de la société demanderesse n'étant établie dans le chef des époux **A.) / B.)**.

La société **SOC1.)** SARL fait encore valoir qu'elle a été induite en erreur par le contenu du courrier du syndic de copropriété du 14 juillet 2009 et signé « *ne varietur* » par les parties au contrat de vente et par le notaire.

Il faut rappeler que les passages pertinents au vu de l'argumentation de la société **SOC1.)** SARL se lisent comme suit :

« Monsieur le Notaire,

En tant que syndic de la copropriété mentionnée, ci-dessus, je tiens à vous apporter ces informations supplémentaires concernant la place devant les commerces de l'immeuble.

*Après un entretien téléphonique avec M. C.), responsable auprès de la société **SOC2.)** pour la Résidence **RES1.)**, m'a confirmé que la société **SOC2.)** n'installera pas de bacs à fleurs le long du trottoir pour limiter l'accès à cette aire devant l'immeuble.*

Donc, la place devant les commerces, faisant partie commune, restera accessible à tous les habitants de l'immeuble.

*Je tiens en main un courrier de M. D.) » de la société **SOC1.)** SARL « dont copie en annexe.*

En tant que syndic je ne peux pas lui confirmer, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, un droit d'utilisation exclusif, ni l'autorisation à marquer au sol les stationnements devant la Résidence.

Afin de trouver une solution acceptable pour tous les concernés, la demande de M. D.) figurera à l'ordre du jour de notre prochaine assemblée générale.

(...). ».

Tel que le tribunal l'a déjà retenu lors de l'analyse de la demande de la société **SOC1.)** SARL sur base du dol, l'information que le syndic a fournie à la société demanderesse n'a pas été suscitée par les époux **A.) / B.)**, mais par un représentant de la société **SOC1.)** SARL. En outre, le courrier du syndic est adressé au notaire, et non aux époux **A.) / B.)**, et il rapporte les propos qu'aurait tenus un représentant de la « société **SOC2.)** » de sorte qu'il est établi que l'information erronée n'émane pas des époux **A.) / B.)**. Il s'ajoute qu'il n'est pas prouvé qu'au vu des éléments dont disposaient les vendeurs, ceux-ci devaient savoir que l'utilisation de l'espace devant le bloc A en tant qu'emplacements de parking contrevenait aux règlements communaux de la ville de Luxembourg, ce d'autant plus qu'il apparaît du courrier du syndic que celui-ci semble lui-même avoir ignoré cet état des choses. Aucune violation de leur obligation d'information n'est prouvée dans le chef des défendeurs.

Concernant le compte-rendu de l'assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} décembre 2008 invoqué par la société **SOC1.)** SARL, il faut rappeler que ce compte-rendu reprend une remarque qu'aurait faite un représentant de la « société **SOC2.)** », à savoir que « *la société **SOC2.)** a demandé au syndic de rappeler aux habitants de l'immeuble que l'utilisation des emplacements devant la Résidence, est essentiellement destinée aux commerces* ». Il faut retenir que la circonstance qu'**A.)** a signé ce compte-rendu en sa qualité de président du conseil syndical ne signifie pas qu'il s'est approprié les termes de la remarque émanant prétendument d'un responsable de la société **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.)** SARL. Il faut rappeler à cet égard qu'il n'est même pas soutenu par la société **SOC1.)** SARL que le procès-verbal en question lui a été remis par les époux **A.) / B.)** avant ou lors de la vente. Il faut en conclure qu'aucun manquement des défendeurs à leur obligation précontractuelle d'information n'est établi.

Concernant le reproche fait par la société **SOC1.)** SARL aux époux **A.) / B.)** que ceux-ci ne l'ont pas rendue attentive au contenu de l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses de la ville de Luxembourg, aucune faute à leur obligation d'information n'est établie dans le chef des vendeurs, une telle information n'ayant ni été pertinente ni utile, l'article 17.1 du règlement sur les bâtisses n'ayant pas vocation à s'appliquer aux relations contractuelles entre les époux **A.) / B.)** et la société **SOC1.)** SARL.

La demande de la société **SOC1.)** SARL n'est partant pas non plus fondée sur la base délictuelle.

0

II. QUANT À LA DEMANDE EN GARANTIE DES ÉPOUX A.) / B.) CONTRE LA SOCIÉTÉ AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL

Les époux **A.) / B.)** demandent à voir condamner la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation en principal, intérêts et frais pouvant être prononcée à leur rencontre dans le litige les opposant à la société **SOC1.)** SARL. Ils demandent en outre la condamnation de la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL à leur payer la somme de 10.000 euros au titre de dommages et intérêts, sans autre précision.

Eu égard au sort réservé à la demande principale de la société **SOC1.)** SARL contre les époux **A.) / B.)**, la demande en intervention formée par ceux-ci contre la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL est sans objet.

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

La demande de la société **SOC1.)** SARL contre les époux **A.) / B.)** n'est pas fondée.

La demande des époux **A.) / B.)** contre la société **SOC1.)** SARL est fondée à concurrence de 1.000 euros.

Les demandes respectives des époux **A.) / B.)** contre la société AGENCE IMMOBILIÈRE **SOC2.)** SARL, d'une part, et de celle-ci contre les époux **A.) / B.)**, d'autre part, ne sont pas fondées.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 19 octobre 2011,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

joint les affaires inscrites aux numéros 134346 et 135579 du rôle,

- quant à la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL contre A.) et B.)**

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** contre **A.)** et **B.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en déboute,

dit la demande d'**A.)** et de **B.)** contre la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL** fondée à concurrence de 1.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL** à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** aux frais de la demande introduite contre **A.)** et **B.)**,

- quant à la demande d'**A.)** et de **B.)** contre la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL**

dit la demande sans objet,

dit non fondées les demandes respectives d'**A.)** et de **B.)** contre la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL**, d'une part, et de la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL** contre **A.)** et **B.)**, d'autre part, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en déboute,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais de la demande introduite contre la société à responsabilité limitée **AGENCE IMMOBILIÈRE SOC2.) SARL** et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude Wassenich, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.