

Jugement civil no 137 / 2013 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-neuf mai deux mille treize.

Numéro 147069 du rôle

Composition:

Charles KIMMEL, premier juge -président,
Michèle HANSEN, premier juge,
Tessie LINSTER, juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

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

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPPELLA en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 2 juillet 2012,

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

e t

la société à responsabilité limitée **SOC1)**, exerçant son activité d'agent immobilier sous la dénomination **SOC2)**, en licence avec la société **SOC2')**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 8 avril 2013.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A)** et **A')** par l'organe de Maître Frédérique LERCH, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC1)** par l'organe de Maître Henry DE RON, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat constitué.

Au courant de l'année 2011, **A)** et **A')** ont acquis une maison unifamiliale des époux **B)**. La vente a été conclue par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée **SOC1)**, qui exerce son activité commerciale sous l'enseigne agence immobilière **SOC2)**.

Par exploit d'huissier de justice du 2 juillet 2012, **A)** et **A')** ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC1)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la défenderesse s'entendre condamner à payer aux demandeurs la somme de 14.452,45 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 18 octobre 2011, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les demandeurs ont requis une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Les demandeurs ont fait exposer que peu de temps après leur emménagement dans la maison qu'ils venaient d'acquérir, ils ont fait contrôler la chaudière et les cheminées. L'entreprise qui était en charge du contrôle de la chaudière aurait constaté que tant la chaudière que son équipement de sécurité, l'évacuation des fumées, l'emplacement et la ventilation n'étaient pas conformes. De même l'entreprise qui a contrôlé la cheminée aurait retenu sa non-conformité et aurait signalé qu'en outre, la cheminée risquait de s'effondrer. Les demandeurs ont estimé que la défenderesse aurait dû les rendre attentifs à ces défauts de la maison. Elle aurait dû s'enquérir auprès des vendeurs de l'état de la chaudière et solliciter de leur part la délivrance du certificat de révision de la chaudière, conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement grand-ducal du 14 août 2000 relatif aux installations de combustions alimentées en gaz. En raison

de cette violation de son obligation de conseil par la défenderesse, elle aurait engagé sa responsabilité délictuelle à leur encontre. Les demandeurs en ont conclu être en droit d'être indemnisés par la défenderesse du prix de remplacement de la chaudière, du chauffe-eau et de la cheminée s'élevant à 14.452,45 euros.

La défenderesse a contesté la demande de la requérante. Elle a fait valoir avoir été chargée par les propriétaires de la vente de la maison. Elle a insisté pour dire qu'elle n'est pas intervenue comme mandataire des propriétaires, mais n'avoir été liée à ces derniers que par un contrat de louage d'ouvrage. Elle a contesté avoir été tenue à une obligation de conseil à l'encontre des demandeurs. Ces derniers auraient amplement eu le temps de prendre personnellement inspection de la maison qu'ils se proposaient d'acquérir. Il faudrait d'ailleurs préciser qu'il ne s'est pas agi d'une maison nouvelle, mais d'une maison datant des années 1970. Elle a contesté avoir fourni une quelconque information aux demandeurs de nature à les induire en erreur sur l'état de la maison. Si l'état de la chaudière avait eu une si grande importance pour les demandeurs, ils auraient eux-mêmes dû prendre l'initiative de se renseigner sur son état auprès des anciens propriétaires. La défenderesse a déduit de cette argumentation qu'aucune faute ou négligence ne saurait lui être reprochée par les demandeurs. A titre subsidiaire, elle a contesté le préjudice réclamé par les demandeurs et le lien de causalité de ce préjudice avec ses agissements dans le cadre de la vente de la maison.

Il est constant en cause qu'aucun contrat n'a été conclu entre les demandeurs et la défenderesse, de sorte que c'est à bon droit que les demandeurs ont basé leur demande sur les règles de la responsabilité délictuelle.

Les parties ont longuement conclu sur la question de savoir si la défenderesse était liée aux anciens propriétaires de la maison, qui l'ont chargée de la vente de cette dernière, par un contrat de mandat ou par un contrat de louage d'ouvrage. Dans ce contexte, les demandeurs ont requis de la défenderesse de verser le contrat qu'elle avait signé avec les anciens propriétaires, tout en soutenant que la qualification de ce contrat est sans incidence sur le litige soumis à discussion.

Le tribunal estime qu'il y a lieu d'approuver cette dernière argumentation des demandeurs, alors que ce ne sont pas les relations entre la défenderesse et les anciens propriétaires qui sont en cause, mais les relations entre la défenderesse et les acquéreurs. La qualification des relations entre les demandeurs et la défenderesse n'est pas tributaire de la qualification des relations ayant existé entre la défenderesse et les anciens propriétaires. Aucun contrat n'ayant existé entre les demandeurs et la défenderesse, la responsabilité de cette dernière ne peut être analysée que par application des règles de la responsabilité délictuelle. Dans le cadre de cette demande, les requérants doivent prouver une faute ou une négligence dans le chef de la défenderesse.

En ce qui concerne le manquement à l'obligation de conseil qui est reproché à la défenderesse, dans la mesure où la défenderesse n'était pas liée aux demandeurs par un contrat, elle n'était pas redevable d'une obligation de conseil à leur rencontre. Il est certes admis que les tiers qui traitent avec un agent immobilier ont le droit de faire confiance à son expertise professionnelle et que l'agent immobilier doit agir de bonne foi, mais il est également admis que les obligations de l'agent immobilier envers les tiers sont largement atténuées par rapport à celles que l'agent immobilier doit respecter à l'encontre de son client (Marc THEWES, Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois, vol. 13, 2003, p. 624 ; Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, 2010/2011, n°4830).

Au vu de ces principes, les demandeurs ne sauraient reprocher à la défenderesse de ne pas avoir mené d'investigations particulières pour leur compte sur la question de savoir si le chauffage, dont il n'est pas contesté qu'il fonctionnait normalement, respectait toutes les normes légales, respectivement de s'enquérir de l'état précis de la cheminée, alors qu'il n'est pas allégué, ni a fortiori établi que la cheminée avait un aspect particulièrement vétuste. Il appartenait aux demandeurs de se renseigner eux-mêmes sur ces questions.

Pour réussir dans leur action, par application des principes qui précèdent, les demandeurs doivent établir que la défenderesse a agi de mauvaise foi, rompant la confiance légitime qu'ils pouvaient avoir en elle en raison de son expertise professionnelle.

La défenderesse a fait valoir qu'à aucun moment des négociations, les demandeurs ne se sont enquis auprès d'elle de l'état, de l'âge ou de la conformité aux normes de la chaudière, respectivement de l'état de la cheminée. Les demandeurs de leur côté ont affirmé avoir interrogé la défenderesse sur l'état de la chaudière et qu'il leur a été répondu qu'elle fonctionnait normalement et que c'était une bonne chaudière.

Le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la chaudière installée dans la maison vendue aux demandeurs ne fonctionnait pas normalement, de sorte qu'il faut admettre qu'elle servait utilement à chauffer la maison dans laquelle elle était installée. Il faut partant retenir que même à admettre que la défenderesse a répondu par l'affirmative à la question de savoir si la chaudière fonctionnait normalement, la défenderesse n'a pas fait de fausse déclaration, ni n'a d'une quelconque façon menti aux demandeurs. Il n'est pas établi que la défenderesse était au courant que la chaudière, tel que l'allèguent les demandeurs, ne correspondait pas aux normes légales. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'état de la chaudière était tel que la défenderesse, en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, aurait dû se rendre compte de sa non-conformité aux normes et qu'en taisant cet élément aux demandeurs, elle a délibérément menti aux demandeurs. Il en va de même des critiques des demandeurs concernant l'état de la cheminée. Aucun élément du dossier ne

permet de retenir que l'agent immobilier en charge de la vente de la maison aurait nécessairement dû se rendre compte que la cheminée présentait un problème. Le tribunal déduit de ces éléments qu'aucun reproche ne saurait être adressé par les demandeurs à l'encontre de la défenderesse concernant des informations qui lui auraient été tues de mauvaise foi concernant la chaudière et les autres éléments d'équipement de la maison vendue.

Les demandeurs sont partant à débouter de leur demande. Par voie de conséquence, ils sont à débouter de leur demande d'une indemnité de procédure.

La défenderesse a requis une indemnité de procédure et des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La défenderesse ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre contre une demande dénuée de fondement, il y a lieu de faire droit à la demande d'octroi d'une indemnité de procédure et de condamner les demandeurs à lui payer une indemnité de procédure que le tribunal évalue, au vu des éléments du dossier, à 800 euros.

Quant à la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, il est de principe que toute faute dans l'exercice d'une action en justice est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs, mais que dans la mesure où l'exercice d'une action en justice est un droit, l'échec du demandeur n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol.

Le tribunal constate qu'en l'espèce, la défenderesse n'établit pas que les demandeurs ont agi de mauvaise foi, respectivement avec l'intention de lui nuire, de sorte qu'elle doit être déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Par ces motifs

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

vu l'ordonnance de clôture du 8 avril 2013,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

partant en déboute,

condamne les demandeurs **A)** et **A')** aux frais et dépens de l'instance,

condamne les demandeurs **A)** et **A')** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1)** une indemnité de procédure de 800 euros,

déboute les demandeurs **A)** et **A')** de leur demande d'une indemnité de procédure,

déboute la société à responsabilité limitée **SOC1)** de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.