Arrêt commercial

Audience publique du quatorze mars deux mille un.

Numéro 24030 du rôle.

Composition :

Andrée WANTZ, présidente de chambre;
Carlo HEYARD, premier conseiller;
Annette GANTREL, conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

A.), *sans état particulier, demeurant à L-**(…)**,*

appelant *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch-sur-Alzette du 22 décembre 1998,*

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à Luxembourg ;

e t :

1) la société anonyme A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A., *établie et ayant son siège social à L-4170 Esch-sur-Alzette, 78, boulevard Kennedy, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du prédit exploit SCHAAL,*

défaillante ;

2) la société anonyme LUX IMMO S.A., *établie et ayant son siège social à L-4011 Esch-sur-Alzette, 15, rue de l'Alzette, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

intimée *aux fins du prédit exploit SCHAAL,*

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

A.) a fait exposer devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale,

- qu'il avait acquis, suivant acte du notaire Norbert MULLER en date du 22 décembre 1993, un studio avec balcon dans un immeuble à construire à savoir la « Résidence Parkhaus » sise à **(…)**,
- que l'existence du balcon avait été pour lui une des causes déterminantes d'acquérir le studio en question,

qu'un compromis de vente avait été signé dès le 2 avril 1993 entre lui-même, le représentant de la société venderesse A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. et le directeur commercial de la société anonyme LUX IMMO S.A., société qui était intervenue en qualité d'intermédiaire dans la réalisation de la vente du studio,

- que ce compromis de vente du 2 avril 1993 fait état de l'existence d'un balcon attenant au studio,
- qu'il s'est avéré néanmoins qu'aucun balcon n'a été réalisé,
- qu'une passerelle supposée permettre l'évacuation des habitants de l'immeuble en cas d'urgence, a été érigée en ses lieu et place, sans que cette importante modification du plan n'ait été portée à sa connaissance.

A.) a demandé à la juridiction saisie la condamnation solidaire sinon in solidum de la société anonyme A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. et de la société anonyme LUX IMMO S.A. à lui payer 1.000.000.- LUF à titre de dommages-intérêts ou tout autre montant même supérieur à dires d'expert.

Aux termes de l'assignation du 18 janvier 1996 **A.)** s'est basé sur la responsabilité contractuelle sinon quasi-délictuelle, sinon délictuelle de la société A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. pour avoir vendu une chose non conforme, sinon atteinte d'un vice caché , sinon pour avoir contrevenu à ses obligations d'information, de renseignement et de conseil qui lui incombaient en tant que professionnel.

Il s'est basé sur la responsabilité contractuelle sinon quasi-délictuelle sinon délictuelle de LUX IMMO S.A. pour avoir omis de respecter les obligations de conseil respectivement de renseignements et d'information qui lui incombaient en tant que vendeur professionnel.

Devant les premiers juges la société LUX IMMO S.A. a formé une demande reconventionnelle à l'encontre du demandeur **A.)** sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et une demande incidente contre A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. pour le cas où une condamnation interviendrait à son encontre.

Le tribunal a dans un jugement du 8 octobre 1998 débouté **A.)** de sa demande à l'égard de l'agence immobilière LUX IMMO S.A. en disant

- que s'il y a responsabilité de l'agent immobilier celle-ci est de nature délictuelle, aucun lien contractuel n'ayant existé entre l'agent immobilier et l'acheteur ;
- que **A.)** n'avait pas prouvé qu'au moment de la signature du compromis, la suppression du balcon était déjà prévue et que l'agent immobilier en était au courant ;
- qu'il n'avait en conséquence pas prouvé une faute ou négligence dans le chef de l'agent immobilier en relation avec son dommage.

Le tribunal a par même jugement débouté **A.)** de sa demande contre le vendeur la société A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. en disant
- que les parties avaient signé un contrat de réservation ;
- que lorsque le réservant modifie son projet, sa responsabilité ne peut être engagée que s'il a commis une faute en modifiant sans motifs sérieux les conditions initialement prévues ;
- que dans le cas de l'espèce la suppression du balcon et son remplacement par une passerelle d'évacuation a été rendue nécessaire par des impératifs de sécurité imposés par la Police des Bâtisses de la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- que de ce fait aucune faute ne peut être reprochée au vendeur et que sa responsabilité découlant du contrat préliminaire n'est pas engagée ;
- que l'acte notarié de vente ne mentionnait plus le balcon ;
- que **A.)** avait été suffisamment renseigné sur l'inexistence ou la suppression du balcon par l'acte notarié lui-même et par les annexes de cet acte.

A.) a relevé appel de ce jugement par acte d'huissier du 22 décembre 1998.

Cet appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi, le jugement n'ayant pas été signifié.

La société A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. n'ayant pas constitué d'avocat dans le délai prévu par la loi, l'appelant a signifié son acte d'appel avec réassignation une deuxième fois par acte d'huissier du 28 novembre 2000.

La société intimée n'a toujours pas constitué avocat dans le délai légal.

La signification de l'acte d'appel avec réassignation ayant été faite conformément à l'article 84 du nouveau Code de procédure civile, l'arrêt à intervenir est réputé contradictoire à l'égard de la société A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A..

Il résulte des pièces que les parties **A.)** et A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A. avaient signé en date du 2 avril 1993 par l'intermédiaire de l'agence immobilière LUX IMMO S.A., sur le papier-entête de celle-ci, un contrat préliminaire sur l'achat d'un studio lot n° 5H d'une superficie de 37,7 m2 pour le prix de 2.725.000.- LUF.

L'acte de vente a été signé le 22 décembre 1993 devant le notaire Norbert MULLER d'Esch-sur-Alzette.

Le plan annexé au contrat préliminaire et le relevé des prix des appartements de la construction projetée font état, pour l'appartement choisi par **A.)**, d'un balcon de 2,9 m2.

Le tribunal, qui avait procédé à une visite des lieux, a constaté, devant la porte du living de **A.)**, une construction métallique de 3,40 sur 0,90 mètres qui continue des deux côtés devant les appartements des voisins pour donner accès à un escalier et qu'il n'y a pas eu construction du balcon triangulaire privatif dont question au plan annexé au contrat préliminaire.

Quant à la demande pour autant qu'elle est dirigée contre la société A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A.

L'appelant reproche aux premiers juges de n'avoir pas reconnu qu'il était devenu propriétaire de l'appartement et du balcon au moment même de la signature le 2 avril 1993 du contrat préliminaire qui constitue un compromis de vente valant vente, ceci eu égard à l'accord sur la chose et le prix et à l'accomplissement de la condition suspensive à laquelle le vente avait été subordonnée. Il reproche en particulier au tribunal d'avoir dit que ce contrat préliminaire est un contrat sui generis par lequel le vendeur réservant n'avait souscrit que des engagements prévisionnels peu contraignants.

Le contrat préliminaire signé entre parties le 2 avril 1993 n'est pas un compromis de vente au sens de l'article 1589 du Code civil et les conséquences qui découlent de cette disposition ne s'appliquent pas au cas de l'espèce.

Le contrat signé le 2 avril 1993 est un contrat de réservation tel qu'il est prévu pour la vente d'immeubles à construire à l'article 1601,13 du Code civil, la construction ayant été en état de projet lorsque l'appelant a signé le contrat.

Le tribunal a fait une analyse correcte de la jurisprudence et de la doctrine relative à la nature juridique du contrat de réservation et des obligations qu'il engendre pour les parties, pour dire que le réservant peut modifier son projet de construction par rapport à l'offre faite dans le contrat de réservation s'il le fait de bonne foi.

Tel est le cas si le vendeur se voit obligé de faire des modifications pour une raison sérieuse. Sa responsabilité ne saurait en effet être engagée que s'il a commis une faute en proposant des modifications sans motif sérieux, la construction étant attenante à un parking public.

L'appelant fait grief au tribunal d'avoir dit que la société venderesse n'avait commis aucune faute en modifiant ainsi unilatéralement les conditions initialement prévues dans le « compromis de vente » et ses annexes. Il conteste l'existence même d'un règlement des bâtisses ayant imposé à l'intimée de construire une passerelle de sécurité et pour le cas où un tel règlement avait effectivement obligé la société venderesse de ce faire, il lui reproche d'avoir commis une faute en ne s'étant pas renseignée auprès des autorités compétentes sur les impératifs de sécurité avant la vente des appartements.

Il ne ressort pas du dossier remis à la Cour à quel moment la modification est intervenue et sur base de quel règlement ou de quelle intervention elle a été faite. En tout état de cause il résulte de la modification même qu'on ne saurait reprocher au vendeur de l'avoir opérée sans motif sérieux.

Comme il est constant en cause que l'acte notarié de vente ne mentionne pas ce balcon le tribunal a correctement décidé que le problème de la non-conformité de la chose vendue ne se pose pas.

L'argument de l'appelant consistant à dire que le tribunal aurait dû, pour examiner la non-conformité de la chose vendue, prendre en compte tous les documents publicitaires contenant des promesses entrant dans le champ contractuel et aurait dû dire que le non-respect des engagements pris dans ces documents constitue un défaut de conformité par application de l'article 11 de la loi du 25 août 1983 relative à la protection des consommateurs, est à écarter.

La loi du 25 août 1983 s'applique aux contrats conclus entre fournisseurs professionnels de biens de consommation durables ou non, ou de services, et un consommateur final privé et non pas aux transactions immobilières signées devant notaire.

En cas de vente immobilière l'objet de la vente est désigné par rapport à sa situation et sa grandeur et ses caractéristiques dans l'acte de vente dont lecture est faite devant notaire avant signature et il est décrit dans les plans y annexés.

L'appelant fait enfin valoir que les annexes de l'acte de vente n'auraient pas été signées ni par le notaire, ni par les parties tel qu'il est prévu à l'article 31-7 de la loi du 9 décembre 1976 sur le notariat. Il aurait de ce fait légitimement pu ignorer que l'appartement a été vendu sans balcon.

Cet argument n'est pas fondé non plus.

S'il ne résulte pas des pièces versées en copie à la Cour si les parties et le notaire ont signé le plan en tant qu'annexe « ne varietur », ceci ne porte cependant pas à conséquence alors qu'il résulte de l'acte même que l'acquéreur y déclare à la feuille 3 ce qui suit : »Ferner erklärt er dass er die Baupläne, die Beschreibung, die Baugenehmigung und die Aenderungen die eventuell vom Bauträger angebracht wurden voll und ganz akzeptiert. »

Il est question dans cet acte de 9 plans de construction du bureau d'architecte INNOVALUX s.à r.l. avec siège social à Luxembourg.

Ces plans comprennent l'aménagement tel que modifié de l'appartement 5H avec indication cadastrale 044UA05.

L'appelant fait finalement grief aux premiers juges d'avoir estimé « qu'il avait été informé à suffisance par le vendeur de la suppression du balcon par l'acte notarié et par les annexes déposées auprès du notaire. »

Tel n'aurait pas été le cas alors que ni le vendeur ni l'agence avaient jugé utile d'attirer son attention sur la modification unilatérale rendue prétendument nécessaire en cours d'exécution des travaux.

Qu'en omettant de ce faire la société venderesse n'aurait pas respecté son obligation de conseil et d'information.

A supposer même que la société venderesse n'ait pas informé l'appelant de la modification dont question, toujours est-il que l'appelant a pu prendre connaissance de cette modification avant la signature de l'acte. Le plan tel que modifié était en effet annexé à la copie de l'acte dont il a pu prendre connaissance avant signature de l'acte de vente devant notaire.

L'argument de l'appelant qu'il ne fut même pas informé le jour même de la signature de l'acte de la modification, alors que ce jour-là tous les acquéreurs étaient chez le notaire pour signer les actes de vente relatifs aux appartements et studios de l'immeuble dont question et que le notaire n'avait pas donné lecture de l'acte en entier en attirant l'attention des acquéreurs sur des points particuliers, est à écarter au même motif.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont débouté **A.)** de sa demande contre A.B.S. PARKHAUS LUXEMBOURG S.A..

Le jugement est à confirmer sur ce point.

Quant à la demande pour autant qu'elle est dirigée contre la société LUX IMMO S.A.

L'appelant reproche au tribunal d'avoir jugé que LUX IMMO S.A. n'avait commis aucune faute alors qu'elle aurait dû savoir que le compromis de vente et les annexes tels que présentés à l'acquéreur ne respectent pas les impératifs de sécurité imposés par la police des bâtisses à supposer que de tels impératifs aient existés ;
qu'en omettant d'attirer son attention sur cette modification LUX IMMO S.A. aurait commis une faute engageant sa responsabilité.

La société LUX IMMO S.A. réplique qu'elle est seulement intervenue entre les cocontractants en tant qu'intermédiaire avec mission de rapprocher les parties, que son rôle avait été de mettre en rapport celui qui désirait vendre et celui qui voulait acheter, en laissant aux parties, qu'elle avait rapprochées, le soin de s'entendre sur le contrat à conclure.

Elle conteste avoir signé « un compromis de vente » comme l'appelant l'affirme dans son acte d'appel.

Le fait que le contrat préliminaire a été signé par les parties sur papier à entête de l'agence et en présence de l'agent immobilier qui l'a également signé, ne prouve pas que l'agence ait été partie au contrat ou qu'elle ait été liée à l'acquéreur par un contrat particulier.

Le tribunal a correctement jugé en disant que la responsabilité de l'agent immobilier, si responsabilité il y a, ne peut être que délictuelle en raison de l'absence de preuve d'un lien contractuel entre l'agent immobilier et le tiers intéressé pour acheter.

L'appelant **A.)** affirme avoir dit à l'agent immobilier qu'il voulait acheter un appartement avec balcon, de sorte que l'agent ne pouvait ignorer que l'existence du balcon fut pour lui une condition essentielle pour acheter.

En présence des contestations de l'agence immobilière, l'appelant est resté en défaut de prouver qu'il avait spécialement insisté auprès de l'agence sur l'existence de ce balcon. Il n'a pas prouvé non plus que l'agent immobilier, qui a réuni les parties pour signer le contrat préliminaire – qui dans son texte ne mentionne d'ailleurs pas ce balcon -, ait lui-même été au courant de ce que le balcon tel que décrit sur le plan descriptif devait être remplacé par une passerelle de sécurité.

L'appelant n'a par conséquent pas prouvé une faute ou une négligence dans le chef de l'agence immobilière.

Le jugement est dès lors à confirmer sur ce point.

Quant aux demandes basées sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile

La société LUX IMMO S.A. a relevé appel incident sur ce que le tribunal ne lui avait pas alloué l'indemnité de procédure de 35.000.- LUF qu'elle avait demandée en première instance.

Elle demande à se voir allouer cette indemnité par réformation du jugement sur ce point et demande au même titre 50.000.- LUF pour l'instance d'appel.

La Cour constate que LUX IMMO S.A. n'avait pas justifié devant les premiers juges pourquoi il serait inéquitable pour elle de supporter des frais de procès irrépétibles. Elle ne l'a pas plus justifié en instance d'appel.

Elle est donc à débouter de sa demande.

La demande de l'appelant, qui a succombé à l'appel, à se voir allouer une indemnité de procédure est également à abjuger, le bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile étant réservé à celui qui obtient gain de cause.

Quant à la demande de LUX IMMO S.A. à se voir allouer une indemnité pour procédure vexatoire

Par conclusions notifiées le 2 février 2000 la société intimée LUX IMMO S.A. a demandé 50.000.- LUF à titre d'indemnité pour procédure vexatoire.

Elle affirme que **A.)** aurait abusé de son droit de faire appel en présence du débouté formel de première instance. Il aurait été parfaitement conscient du peu de chance de succès de son affaire alors qu' « il n'a enrôlé l'affaire, sans doute pour faire durer le plaisir, plus d'une année après l'acte d'appel. »

Cette demande est abjuger alors que la société intimée n'a pas prouvé que l'appelant a fait un usage abusif de la voie de recours. L'exercice d'une voie de recours ne dégénère en faute que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si l'appelant a agi avec une légèreté blâmable. Le fait que l'affaire ne fut enrôlée qu'un an après la signification de l'appel ne prouve pas la mauvaise foi de l'appelant.

PAR CES MOTIFS :

la Cour, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et sur rapport du magistrat chargé de la mise en état,

reçoit l'appel et l'appel incident ;

dit qu'ils ne sont pas fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute LUX IMMO S.A. de sa demande en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire ;

déboute **A.)** et LUX IMMO S.A. de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jos STOFFEL, avoué constitué pour LUX IMMO s.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.