

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-sept mai deux mille quinze**

Numéro 37309 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,  
Lotty PRUSSEN, premier conseiller,  
Christiane RECKINGER, premier conseiller,  
Marc BERGER, greffier assumé.

**Entre :**

**A**, demeurant à B-(...),

appelant 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 25 mars 2011,

comparant par Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**la société à responsabilité limitée B**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître Laurent MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt de la Cour d'appel du 27 juin 2012.

Il convient de rappeler que par compromis de vente du 3 février 1997, A a vendu à la société à responsabilité limitée B (ci-après la société B) un appartement sis à L-(...) au prix de 5.000.000 FLUX. Suivant la partie acquéreuse, l'appartement devait être livré dans un état achevé. Le vendeur soutient que la mention « hors travaux de peinture » dans le compromis signifie que seuls les travaux de gros oeuvre devaient être effectués par lui, mais que les travaux de finition restaient à la charge de l'acquéreur.

Par jugement du 19 janvier 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné A à payer à la société B la somme de 52.418,69 euros, outre les intérêts, à titre de dommages-intérêts pour défaut de livraison de l'appartement en l'état d'achèvement prévu au contrat.

A ayant relevé appel dudit jugement, la Cour a, par un arrêt du 27 juin 2012, dit la demande en dommages-intérêts d'ores et déjà fondée pour le montant de 12.422,95 euros, avec les intérêts légaux, et elle a, avant tout autre progrès en cause, nommé expert X avec la mission d'examiner le décompte des travaux exécutés par la société B dans l'appartement en question, de déterminer le nombre et le coût des heures de travail mises en compte par la société B et de déterminer le prix des fournitures provenant de la société B elle-même.

La société B conclut à l'entérinement du rapport de l'expert X et à voir condamner A à lui payer la somme de 44.589,18 euros, outre les intérêts, ce montant hors TVA, la société B ne réclamant pas la TVA sur ses propres prestations.

Il résulte du rapport X, précité, que la société B a effectué, respectivement a fait réaliser par des entreprises tierces, dans l'appartement acquis par elle auprès de A des travaux divers de plâtrage, carrelage, menuiseries intérieures et d'électricité pour un montant total de 44.589,18 euros, montant qu'il y a partant lieu d'allouer à la partie intimée.

La partie intimée demande encore à voir condamner A à lui payer la somme de 12.422,95 euros du chef de dommages-intérêts.

Cette demande est fondée, la demande en dommages-intérêts de la société B ayant été déclarée fondée pour le prédit montant par la Cour dans son arrêt du 27 juin 2012.

Il y a encore lieu de condamner A aux frais d'expertise qui s'élèvent au montant de 2.048,56 euros, déduction faite d'une provision de 1.500 euros déjà versée à l'expert.

La société B demande enfin la compensation judiciaire des condamnations prononcées entre parties, à savoir le montant de 33.403,65 euros que A a été condamné à payer à la société B du chef d'arriérés de loyers par un arrêt de la Cour du 11 mars 2009, le montant de 73.902,01 euros que la société B a été condamnée à payer à A du chef du solde du prix de vente de l'appartement par jugement du 28 février 2007, le montant de 12.422,95 euros retenu en faveur de A à titre de dommages-intérêts par arrêt de la Cour du 27 juin 2012, ainsi

que le montant de 44.589,18 euros que A sera condamné à payer à titre de dommages-intérêts à la société B.

En vertu de l'article 1289 du code civil, lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes. En application de l'article 1290 du code civil, la compensation s'opère par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives.

La compensation judiciaire permet de faire jouer la compensation alors que les conditions de la compensation légale ne sont pas remplies : la compensation judiciaire peut s'opérer au moyen d'une demande reconventionnelle que forme la partie dont la créance ne réunit pas encore toutes les conditions requises pour la compensation légale et il n'est pas nécessaire qu'elle procède de la même cause que la demande principale ni qu'elle se rattache à celle-ci par un lien suffisant (cf. Cour 4 mai 2011, rôle n° 34381).

Force est de constater qu'en l'espèce, les conditions de la compensation judiciaire, telle que demandée par la société B, ne sont pas réunies, les dettes réciproques des parties, résultant de décisions de condamnation définitives, s'étant éteintes, au vu des développements faits ci-dessus, par compensation légale jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives.

La demande en compensation judiciaire est, dès lors, à rejeter.

## P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

statuant en continuation de l'arrêt du 27 juin 2012,

dit la demande en dommages-intérêts de la société à responsabilité limitée B fondée pour la somme de 44.589,18 euros ;

### **réformant,**

condamne A à payer à la société à responsabilité limitée B les sommes de 44.589,18 euros et de 12.422,95 euros, ces montants avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

rejette la demande en compensation judiciaire des créances réciproques des parties ;

condamne A aux frais et dépens de l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais d'expertise qui s'élèvent à la somme de 2.048,56 euros, déduction faite d'une provision de 1.500 euros déjà versée à l'expert.