

Arrêt N° 8/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix janvier deux mille dix-huit

Numéro 44077 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 21 septembre 2016,

comparant par Maître Virginie BROUNS, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

et :

la société anonyme B) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...),
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 15 septembre 2014 la société anonyme B) a demandé la résolution du contrat conclu le 12 février 2005 avec A) pour violation par l'acquéreuse de la condition d'occuper elle-même l'appartement pendant 12 années, le remboursement de la « Bonification secteur social », de la « Bonification Aide à la Construction d'Ensembles » ainsi que le paiement d'une peine conventionnelle, pour un total de 33.915,25 euros.

Par jugement civil contradictoire du 13 juillet 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande principale de la B) et la demande reconventionnelle d'A) recevables en la forme, a déclaré résolu aux torts exclusifs d'A) le contrat de bail emphytéotique et de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement, une cave et un emplacement dans la résidence 1) sis à L-(...) suivant acte notarié n° (...) dressé le, a condamné la B) à payer à A) le montant de 200.390 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, a ordonné la restitution du susdit immeuble, a condamné A) à payer à la B) du chef de la clause pénale le montant de 620 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 15 mai 2014 jusqu'à solde, a encore condamné A) à payer à la B) le montant de 800 euros à titre d'indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier de justice du 21 septembre 2016, A) a relevé appel de ce jugement signifié le 12 août 2016.

Elle critique le jugement de première instance pour avoir fait droit à la demande de la partie adverse en résolution à ses torts du contrat de bail emphytéotique et de vente en état futur d'achèvement du 15 février 2005 et en ce qu'il n'a pas été fait droit à sa demande en paiement de la redevance annuelle et des sommes engagées pour les aménagements de l'immeuble.

L'appelante conteste que l'article 13 du contrat liant les parties l'oblige à avoir sa résidence principale et permanente dans l'appartement acquis et à y être inscrite sur les registres de la population et que la condition de l'« habitation principale » y soit prévue. Elle soutient qu'elle s'est conformée à la condition litigieuse en étant en possession du logement et en ce qu'aucun tiers n'en a profité.

L'appelante reconnaît que suite à son mariage, elle a partiellement déménagé dans la maison de son époux en mars 2012. Elle fait valoir que ce déménagement a une cause légitime, soit le droit constitutionnel à développer une vie privée et familiale. Elle dit que l'interprétation donnée par les juges de première instance de l'article 13 du contrat reviendrait à prohiber/empêcher à déménager pour créer un foyer avec son époux et ses enfants et constitue une entrave à l'exercice du droit au respect de la vie privée et familiale protégée par l'article 11(1) et (3) de la Constitution. L'appelante invoque encore la violation des articles 8 et 14 de la Convention européenne des droits de l'homme, en l'espèce l'atteinte au respect de la vie familiale et au droit de propriété étant totalement disproportionnée, déraisonnable et inadéquate et constituant une discrimination des couples dont la taille du ménage est incompatible avec le logement mis à disposition.

A titre subsidiaire, l'appelante propose à la Cour d'adresser la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle : « La loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui impose une obligation d'occupation principale et permanente du logement afin de pouvoir bénéficier des avantages y prévus et/ou l'article 13 du contrat conclut par l'appelante avec la B) combiné avec l'article 1134 du code civil imposent-ils que le bail emphytéotique et la vente en l'état futur d'achèvement du logement soient résiliés si le bénéficiaire ne remplit plus la condition d'occupation principale et permanente du logement pendant une période de 12 ans ?

Dans l'affirmative, en ce que ces dispositions contraignent le bénéficiaire à occuper personnellement et exclusivement le logement pendant 12 années, violent-elles l'article 11 (1) et (3) de la constitution et l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme en ce qu'elles ne prévoient pas de cause légitime permettant au bénéficiaire de ne plus occuper personnellement et exclusivement le bien pendant la période de 12 ans et en donnent lieu à la résiliation du bail emphytéotique ?

Si les dispositions précitées sont interprétées comme entraînant la résiliation du bail emphytéotique d'un bénéficiaire qui fait usage de son droit au respect de la vie privée et familiale pour occuper un autre logement et y développer sa vie privée et familiale, ces dispositions violent-elles l'article 11 (1) et (3) de la constitution et l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme en imposant une restriction ou une entrave inadéquate ou disproportionnée au droit au respect de la vie privée et familiale ? » .

A titre plus subsidiaire, elle critique le jugement déféré pour n'avoir ordonné que la restitution du prix initiale de 200.390 euros et elle demande la condamnation de la partie adverse à lui payer la valeur actuelle du bien immobilier, valeur à déterminer par un expert, avec les intérêts légaux à compter du dernier paiement effectué par elle lors de la remise des clés. L'appelante estime que le refus de lui restituer la valeur actuelle de l'immeuble équivaut à une peine civile non autorisée.

A) demande encore la condamnation de la B) à lui restituer les sommes engagées pour les aménagements à évaluer par expert, ainsi que la redevance perçue annuellement par la B) depuis 2005.

La B) conclut à la confirmation de la résolution du contrat de vente en état futur d'achèvement. Elle relève que lors de la conclusion du contrat entre parties, A) s'est engagée en connaissance de cause et n'a pas été obligée à acheter ledit bien à un prix préférentiel soumis à des conditions de sorte que la question préjudicielle est dénuée de tout fondement.

La B) forme appel incident quant au quantum des restitutions lui allouées. Elle relève que la peine conventionnelle à 620 euros correspond à un indice 100 et s'élève actuellement au montant de 5.121,57 euros. Elle réitère sa demande en condamnation d'A) à la somme de 28.793,68 euros à titre de restitution des « bonifications secteur social » et « aide à la construction d'ensemble », étant donné que le logement concerné doit servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire. La B) requiert la condamnation de la partie adverse à ces paiements avec les intérêts au taux conventionnel de

6,50%, sinon avec les intérêts légaux, à partir du 15 février 2005, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Quant à la restitution du prix de vente, la B) relève que la demande d'A) à se voir restituer la valeur actuelle de l'immeuble est nouvelle en appel et donc irrecevable. Elle s'oppose à la nomination d'un expert et à toute demande en allocation d'intérêts sur le prix de vente, au motif que A) est responsable de la résolution, elle demande partant la réformation du jugement entrepris de ce dernier chef

La B) se rapporte aux développements du jugement déféré concernant les demandes relatives aux sommes engagées pour l'aménagement de l'appartement et au remboursement des redevances annuelles et conclut à la confirmation de ces chefs de la décision.

La B) demande l'allocation d'une indemnité de procédure en instance d'appel de 3.000 euros et le rejet des demande adverse sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

A) conclut à la réformation du jugement l'ayant condamnée à une indemnité de procédure et elle réclame des indemnités de chaque fois 2.500 euros pour la première instance et l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant à la demande en résolution du contrat

Les parties en cause ont conclu un contrat, regroupant un bail emphytéotique et une vente en l'état futur d'achèvement, passé devant notaire, qui comporte un article 13 stipulant que : « *Limitations au droit de jouissance et de disposition. L'acquéreur doit occuper lui-même pendant une durée de douze ans au moins à partir de ce jour les lots faisant l'objet du présent contrat ; il lui est interdit à partir de ce jour et pendant cette période de le donner en location en tout ou en partie. L'acquéreur ne peut pareillement procéder à la cessation de ses lots (bail et construction) pendant ce temps, sans l'accord écrit et préalable de la venderesse. Le délai ci-avant prend cours avec la signature des présentes.* ».

L'article 15.1 de ce contrat prévoit que la venderesse se réserve expressément le droit de résolution pour non-observation ne fût-ce que d'une seule des charges et conditions dudit acte.

Les juges de première instance ont à bon droit déduit des différents éléments du dossier que la défenderesse s'est installée à (...) en mars 2012 et qu'elle y avait à partir de cette date sa résidence principale même si elle a continué à utiliser l'appartement litigieux de façon occasionnelle.

Au vu d'un précédent arrêt de la Cour d'appel du 4 mai 2016 dans une affaire similaire, dont le pourvoi en cassation a été rejeté, le tribunal a correctement retenu que l'obligation d'occupation principale et permanente constitue une obligation essentielle prévue par le contrat de

bail emphytéotique avec vente en l'état futur d'achèvement, dont l'obligation justifie la résolution du contrat.

Dans son article 11, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement précise que l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes de construction et de primes d'acquisition différenciées suivant le revenu et la situation de famille des bénéficiaires et que ces primes ne peuvent être accordées qu'aux ménages auxquels le logement en question sert d'habitation principale et permanente. Comme le contrat du 15 février 2005 renvoie à plusieurs reprises à la susdite loi, il ne fait pas de doute que les dispositions légales relatives à l'aide au logement doivent servir à interpréter les stipulations contractuelles liant A) et la B).

La partie appelante soutient que cette interprétation de la clause contractuelle viole la Convention européenne des droits de l'homme et est contraire à la Constitution et elle propose de poser une question préjudicielle à ce sujet à la Cour constitutionnelle.

- Question préjudicielle à la Cour constitutionnelle

Les critiques de l'appelante portent sur l'interprétation des dispositions conventionnelles donnée tant par les juges de première instance que par la Cour, ce contrôle appartient cependant en principe à la Cour de Cassation, de sorte que le moyen concernant la question préjudicielle à poser à la Cour constitutionnelle est à rejeter.

- Violation de la Convention européenne des droits de l'homme

L'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme dispose que : « 1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance. 2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. »

En l'occurrence, il n'y a aucune ingérence d'une autorité publique dans l'exercice du droit invoqué, mais en vertu d'une condition résolutoire stipulée dans un contrat de droit privé cette vente se trouve résolue. Aucune atteinte à la vie privée d'A), à son domicile et à celui de sa famille ne saurait être constatée, cette dernière occupant un immeuble spacieux à (...) conformément au document par elle produit.

Il s'ensuit que le jugement est à confirmer quant à la résolution du contrat daté au 12 février 2005.

Quant aux demandes en restitution

En l'occurrence, il y a lieu dans le cadre des effets de la résolution du contrat de retenir que le contrat notarié du 15 février 2005 se divise en un bail, contrat à exécution successive, et en une vente, contrat à exécution instantanée.

- Restitution du prix de l'immeuble avec les intérêts

Dès lors que le contrat est résolu, chaque contractant peut exercer une action pour récupérer la prestation qu'il a exécutée, de telle manière que les choses soient remises dans l'état où elles étaient au jour de la conclusion du contrat.

En cas de résolution d'une vente, l'aliénateur n'a jamais cessé d'être propriétaire. Le vendeur doit donc restitution du prix et l'acquéreur restitution de la chose avec les accroissements qu'elle a reçus pendente conditione.

La restitution se fait en principe en nature et porte sur l'intégralité des prestations : les parties doivent procéder à la restitution en nature des prestations qu'elles avaient reçues en exécution du contrat judiciairement résolu. L'acheteur doit restituer la chose livrée et le vendeur doit restituer ce qu'il a touché du prix.

En première instance, la partie appelante avait demandé la restitution du prix de vente initial. En instance d'appel, elle réclame le paiement de la valeur actuelle de l'appartement.

La B) soulève l'irrecevabilité de cette demande comme nouvelle.

A) réplique que cette demande nouvelle est étroitement liée à sa demande initiale.

Conformément à l'article 592 du Nouveau code de procédure civile, il ne sera formé, en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Ce chef de la demande d'A) n'est pas nouveau étant donné que dans le cadre de sa défense à la demande principale l'appelante procède seulement à une évaluation différente de sa demande initiale, de sorte que cette demande est à déclarer recevable en instance d'appel.

Toutefois au fond, cette demande en paiement de la valeur actuelle de l'appartement est à rejeter, étant donné qu'en vertu de l'effet rétroactif de la résolution de la vente, l'acquéreur a seulement droit à la restitution du prix payé.

A) demande que les intérêts légaux courent à partir du dernier paiement effectué lors de la remise des clés.

S'il est seul responsable de la résolution, l'acheteur ne peut obtenir les intérêts de droit des acomptes versés qu'à partir de la demande en justice (*Cass. fr. 3e civ., 7 nov. 1968 : Bull. civ. 1968, n° 448*). S'agissant d'une restitution de prix consécutive à la résolution d'un contrat, les intérêts sont dus du jour de la demande en justice équivalant à une sommation de payer.

Partant le jugement entrepris est à confirmer pour avoir accordé à A) le montant de 200.390 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la

demande en justice, en l'occurrence la date de la présentation de la demande reconventionnelle en première instance, jusqu'à solde.

- Restitution des aménagements

A) demande encore restitution des sommes évaluées à 45.000 euros qu'elle a déboursées pour l'aménagement de l'appartement litigieux.

En absence du moindre élément de preuve quant à la réalité et la valeur des aménagements effectués, les juges de première instance ont rejeté tant la demande en instauration d'une mesure d'instruction, que la demande en remboursement des sommes déboursées pour les aménagements.

La résolution provoque la disparition rétroactive du contrat et la remise des choses en l'état antérieur, qu'elle trouve son origine dans une clause résolutoire ou dans une action judiciaire fondée sur l'article 1654 du code civil.

Lorsque des améliorations ont été apportées à la chose, le vendeur redevenu propriétaire et possesseur doit, en application du principe selon lequel nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, restituer la plus-value procurée à la chose vendue (*Cass.fr. 1re civ., 26 févr. 1957 : Bull. civ. 1957, I, n° 101*). L'acheteur ne pourra toutefois être indemnisé que des dépenses nécessaires qui sont intégralement remboursées et des dépenses utiles qui ne seront remboursées qu'à hauteur de la plus-value apportée sur le bien. Les dépenses inutiles ne seront pas remboursées à l'acheteur (*V. Cass. fr. 3e civ., 15 avr. 1992, n° 90-20.049 : Bull. civ. 1992, n° 133*).

Les factures versées en cause par la partie appelante au principal à titre de preuves des aménagements se réfèrent à des suppléments de l'équipement de base et à des luminaires. A) reste néanmoins en défaut d'établir que ces suppléments ont été nécessaires ou utiles et que les luminaires ont été incorporés et ne seront pas enlevés par elle.

Partant cette demande a été à bon droit rejetée par le tribunal de première instance.

- Restitution des redevances annuelles du bail emphytéotique

A) demande la restitution par la B) de la redevance perçue annuellement par cette dernière depuis 2005.

Le principe de l'effet rétroactif de la résolution doit fléchir lorsqu'il risque de toucher à des obligations qui ont été régulièrement exécutées de part et d'autre et qui sont inaptes à toute répétition en raison de leur objet immatériel. Ainsi en matière de contrat à exécution successive, le principe n'est plus l'effet rétroactif de la résolution, mais au contraire l'absence d'effet rétroactif de celle-ci. La résolution des contrats à exécution successive est une résiliation, qui n'opère pas pour le temps où le contrat a été régulièrement exécuté.

En application de ce principe, le jugement entrepris ayant rejeté ce chef de la demande est à confirmer.

Quant aux pénalités conventionnelles

Certaines clauses du contrat sont maintenues malgré la résolution de la convention. En stipulant une clause pénale, les parties fixent à l'avance la somme que devra payer le débiteur s'il n'exécute pas entièrement son obligation ou s'il ne l'exécute que tardivement, la clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale.

L'article 15.2 du contrat dit que : « *L'acquéreur de même que ses héritiers et ayants cause sont passibles de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de six cent vingt (620.-) euros, indice cent (100) du coût de la vie, pour le cas où ils ne rempliraient pas exactement et ponctuellement ne fût-ce que l'une quelconque des obligations ci-dessus assumées, et ce sous réserve de tous les autres droits de la venderesse* ».

Au vu des contestations d'A) quant au quantum de la pénalité conventionnelle, les juges de première instance ont noté que telle que libellée, la clause 15.2 du contrat ne permet pas d'admettre l'allocation d'une indemnité supérieure au montant de 620 euros, les affirmations de la B) tendant à la nécessité de réévaluation du montant initial ne pouvant être retenues au regard de la formulation de ladite clause.

Il résulte de la lecture du contrat de bail emphytéotique et de vente du 15 février 2005 que certains montants ont été indiqués à indice 100 de l'indice du coût de la vie, notamment la redevance annuelle et la peine conventionnelle. La partie acquéreuse n'ignorait donc pas que le montant de la peine était sujet à adaptation, tout comme celui de la redevance.

Il y a partant lieu à réformation du jugement et à condamnation d'A) au montant de montant de 5.121,57 euros, avec les intérêts légaux à partir de la sommation jusqu'à solde.

Quant au remboursement des aides

La B) réitère sa demande en condamnation d'A) à la somme de 28.793,68 euros à titre de restitution des « bonifications secteur social » et « aide à la construction d'ensemble ».

En l'occurrence, l'article 15.3 du contrat prévoit que l'acquéreur est seulement tenu de restituer les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages perçus en cas de revente des lots ou de mise en location de l'immeuble, de sorte que les juges de première instance ont à bon droit rejeté la demande de la B) fondée sur le contrat liant les parties.

En instance d'appel, la B) invoque à l'appui de cette demande les articles 11 et 31 de la loi du 25 février 1979.

L'article 31 dispose que : « L'acquéreur et le promoteur sont tenus solidairement du remboursement des participations de l'Etat

conformément aux dispositions des articles 1197 et suivants du Code civil, le promoteur étant autorisé de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'il a dû rembourser à l'Etat ».

Il résulte des courriers des 13 mai et 1^{er} juin 2015, que l'Etat a réclamé à la B) le remboursement du montant de 12.653 euros à titre de prime de construction du chef du logement subventionné de l'appelante.

A défaut par la B) d'établir conformément aux dispositions de la loi du 25 février 1979 qu'elle a remboursé le montant réclamé à l'Etat, sa demande en répétition dudit montant est à déclarer non fondée.

Quant aux indemnités de procédure, frais et dépens

L'appel principal n'étant pas fondé, il appartient à A) de payer les frais et dépens de l'instance d'appel et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure de la B) est à rejeter comme non fondée, cette dernière ne justifiant pas de l'iniquité requise.

Par ces motifs

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

condamne A) à payer à la société anonyme B) le montant de 5.121,57 euros à titre de clause pénale avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure jusqu'à solde,

pour le surplus **confirme** le jugement entrepris,

rejette les demandes d'A) et de la B) fondées sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne A) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET affirmant en avoir fait l'avance.

