

Arrêt civil.

Audience publique du treize janvier deux mille seize.

Numéro 39148 du rôle.

Composition:

Françoise MANGEOT, président de chambre;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Valérie HOFFMANN, conseiller, et
Chris ANTONY, greffier assumé.

E n t r e :

A.), indépendant, demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 8 mars 2012,

comparant par Maître Steve COLLART, avocat à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Par jugement du 24 janvier 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné **A.)** à payer à la société **SOC1.)** la facture de celle-ci du 6 février 2008 d'un montant de 92.230 € TTC, établie du chef de travaux de rénovation d'un immeuble situé à Trèves, ce montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 5 août 2010, outre une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par acte d'huissier du 8 mars 2012, **A.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement pour se voir décharger des condamnations intervenues à son égard.

Sur le plan des faits, la Cour relève les points suivants qui sont à l'origine du litige :

- les conjoints **B.)**, **C.)** et **G.)** ont acquis l'immeuble susvisé de la part des époux **D.)** par acte notarié du 19 mars 2007 ; **G.)** a conféré à sa mère **E.)** un droit d'usage sur sa part indivise de moitié ;
- le 2 avril 2007, **SOC1.)** a établi un devis portant sur des travaux de rénovation (v. la prédite facture : pose d'un parquet en laminaat ; remise en peinture ; façade) ; il faut savoir que **B.)** et **C.)** sont administrateurs de la société **SOC1.)** ;
- suivant convention dite du 23 novembre 2007, les quatre personnes susnommées ont cédé ledit immeuble à **A.)** pour le prix de 320.000 €, « plus les intérêts », à payer à l'avocat des époux **D.)** le 23 novembre 2007 ; dans ladite convention, **A.)** s'est aussi engagé à payer à **SOC1.)**, le jour de l'acte notarié à intervenir, les travaux déjà exécutés, évalués à 80.000 €, et à payer les frais notariés (de l'acte de vente du 19 mars 2007) et les « impôts fonciers » (échus à charge des revendeurs) et les frais d'agence immobilière (engagés pour la première vente) ;
- le 23 novembre 2007, la société **SOC2.)**, dont **A.)** est le gérant, a viré aux époux **D.)** le prix de 333.499,40 € avec référence à la dite vente immobilière ; le 24 décembre 2007, la même société a viré à l'avocat des époux **D.)** le montant de 2.494,84 € au titre des frais notariés et le montant de 11.872 € au titre de la « Grunderwerbssteuer » ; le total des paiements a donc été de 347.857,24 € ;
- le 6 février 2008 est intervenue entre la partie cédante et **A.)** une convention suivant laquelle les vendeurs s'engagent à supporter définitivement « toutes factures relatives aux travaux commandés par leurs soins en relation avec l'immeuble » ; il n'est pas contesté en cause que cette clause sous-entend que les frais de rénovation, au lieu d'être payés à **SOC1.)** directement par **A.)**, sont intégrés dans le prix de vente ; cependant, le même jour, **SOC1.)** a établi à charge de **A.)** une facture relative aux travaux de rénovation, d'un montant hors TVA de 80.200 €, soit avec la TVA luxembourgeoise de 15 %, 92.230 € ; une ajoute manuscrite a été apposée à la clause précitée, apparemment par Elisabeth Machado, qui a représenté **A.)** à ladite convention, aux termes de laquelle « les vendeurs renoncent au paiement des travaux stipulés dans la convention signée entre parties en date du 23 novembre 2007 » ;
- toujours à la même date, est intervenu à (...) l'acte notarié documentant la vente immobilière à **A.)**, représenté par Elisabeth Machado ; outre cette dernière, étaient présents **B.)** (représentant **G.)**, **E.)** – qui a renoncé à son droit d'usage –, **C.)** et encore **F.)**, interprète italien, qui a établi par la suite, le 3 avril 2008, une attestation testimoniale sur les circonstances de la signature de l'acte notarié ; la vente eut lieu pour le prix de 440.000 €, avec la remarque que le prix est payé ;
- suivant le témoin **F.)**, Maître Machado a remis devant notaire à **B.)** et à **C.)** un ordre de virement sur 92.230 €, rempli par **A.)** au bénéfice de **SOC1.)** avec référence à ladite facture et en paiement de celle-ci ; suivant le témoin, **B.)** et **C.)** ont été d'accord à signer l'acte de vente notarié (avec clause de paiement intégral du prix de vente) au vu dudit ordre de virement portant les paiements à 440.087,24 € (347.857,24 + 92.230) à supposer l'ordre de virement régulier (*quod non*) ; ils ont demandé au notaire de mentionner dans l'acte que le montant de 440.000 €

comprend la somme de 92.230 €, soit le prix des travaux de rénovation que **SOC1.)** devait encaisser, mais que le notaire n'a pas jugé utile d'en faire mention.

Il s'est révélé par la suite que sur l'ordre de virement, **A.)** n'a pas rempli la case de son numéro de compte de sorte que l'ordre n'a pas pu être exécuté.

Les conclusions d'appel sont fondées sur la considération, en substance, que le prix des travaux ayant été finalement intégré dans le prix de vente qui a été, suivant clause de l'acte, intégralement payé et que les vendeurs ayant en conséquence, dans la convention du 6 février 2008, renoncé à ce que **A.)** paie les travaux, celui-ci ne doit plus rien à personne (N. B. Contrairement à l'acte d'appel, la mention que les vendeurs ont renoncé au paiement des travaux ne se trouve pas dans l'acte notarié, mais dans la convention sous seing privé du 6 février 2008.) L'appelant invoque la règle que l'acte notarié fait pleine foi jusqu'à inscription de faux et souligne encore que n'ayant pas commandé les travaux, il n'est pas en relation contractuelle avec la société **SOC1.)**. L'appelant conclut à l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale **F.)** sur le fondement de l'article 1341 C. civ. en ce que cet article prohibe, aux termes de l'acte d'appel, la preuve par témoins « contre et outre le contenu aux actes notariés », tout en reconnaissant que les vendeurs ont demandé au notaire de mentionner dans l'acte que le prix de 440.000 € englobe les 92.230 € réclamés par **SOC1.)**. Les conditions dans lesquelles l'ordre de virement a été remis n'ont pas été contestées.

La partie **SOC1.)** a conclu à la confirmation du jugement déféré en se fondant principalement sur l'ordre virement valant, selon elle, acceptation de la facture litigieuse, sinon du moins, comme l'a admis la juridiction de première instance, commencement de preuve par écrit de l'obligation de **A.)** au paiement. Elle a offert en ordre subsidiaire d'entendre comme témoin **F.)** sur les faits plus amplement énoncés dans ses conclusions. Elle a conclu à une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel et à une indemnité de 5.000 € pour appel abusif.

L'applicabilité du droit luxembourgeois au litige n'a pas été contestée en cause.

L'interdiction de prouver par témoignages ou présomptions outre et contre le contenu aux actes ne fait pas obstacle à ce que les circonstances dans lesquelles l'acte juridique a été conclu peuvent être rapportées par tous moyens de preuve.

En l'espèce, l'interprète **F.)** a attesté que la mandataire de **A.)** a remis le prédit ordre de virement devant notaire aux vendeurs et que ceux-ci ont signé la cession de l'immeuble « sous la condition du paiement des travaux susmentionnés », c'est-à-dire qu'ils ont signé l'acte de vente sur la foi que **SOC1.)** sera créditée de l'ordre de virement. Cette version est, pour autant que de besoin, étayée par l'ordre de virement qui vaut sous ce rapport commencement de preuve par écrit.

La clause manuscrite susvisée est donc à comprendre dans le sens non pas que la partie venderesse – en acceptant de signer l’acte notarié de vente stipulant que le prix de 440.000 a déjà été payé – renonce purement et simplement à obtenir paiement de 92.230 €, mais qu’au vu de l’ordre de virement, **A.)** ne doit plus le paiement des travaux de rénovation.

Il résulte de ces éléments de fait que l’ordre de virement a été accepté en quelque sorte comme moyen de paiement de partie du prix de vente, ou plus exactement, en termes juridiques, que le prix de vente est considéré comme payé intégralement moyennant le mécanisme de la délégation de paiement consistant en ce que **A.)**, qui est débiteur des vendeurs, paie la dette de ceux-ci envers **SOC1.)**. L’attestant est clair à ce sujet en ce qu’il a dit que « dans le montant de 440.000 €, il y avait bien les 92.230 € des travaux que la société **SOC1.)** devait encaisser ».

En l’espèce, la délégation est intervenue à l’initiative de **A.)** en remettant (par l’intermédiaire d’Elisabeth Machado) le susdit ordre de virement à **B.)** et à **C.)** portant sur le prix facturé de 92.230 € qui devait s’imputer sur le prix de vente.

La délégation proposée par **A.)** a été acceptée par **B.)** et **C.)** en leur qualité de partie venderesse et en même temps en qualité de représentants de **SOC1.)**, la délégataire, laquelle a, par ailleurs, établi la facture susvisée au nom de **A.)** ; l’engagement de **A.)** envers **SOC1.)** résulte directement des énonciations sur l’ordre de virement.

Le moyen de la foi dû à l’acte notarié n’est pas pertinent, car ce n’est pas la partie venderesse qui demande le paiement de 92.230 €, mais **SOC1.)** qui, en tant que délégataire, a une action propre contre **A.)**, le délégué ; en raison de l’inopposabilité des exceptions, **A.)** ne peut même pas opposer à **SOC1.)** qu’il a, suivant clause de l’acte notarié, payé le prix de 440.000 € à la partie venderesse. **A.)** doit donc paiement à **SOC1.)** de 92.230 €.

La partie **A.)** n’a pas donné d’explications sur la remise de l’ordre de virement qui, au surplus, était incomplet, car il y manquait ses coordonnées bancaires, et l’attestant est formel pour dire qu’il était entendu devant notaire que **SOC1.)** serait payée en exécution de l’ordre de virement. Cela dit, l’indemnité de procédure de 1.000 € accordée par la juridiction du premier degré est à confirmer. Il est également équitable d’accorder à **SOC1.)** une indemnité de procédure du même montant pour l’instance d’appel.

Quant à la demande en indemnisation pour appel abusif, la Cour fait remarquer que la partie venderesse et **SOC1.)** sont reprochables pour avoir créé la confusion respectivement en signant le même jour la convention sous seing privé et en établissant la facture litigieuse, qui se contredisent mutuellement. Cela étant, l’appel n’est pas à considérer comme abusif.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement déferé,

condamne **A.)** à payer à **SOC1.)** une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de **SOC1.)** pour appel abusif,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction à Maître Claude Pauly, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.