

Arrêt N°75/16 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du quatre mai deux mille seize.

Numéro 39526 du registre.

Composition:

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

E n t r e :

la SOC.1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 12 décembre 2012,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour de Luxembourg,

e t :

X.), fonctionnaire, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour de Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

La **SOC.1.)** (ci-après désignée par le sigle **SOC.1.)**) a, par exploit de l'huissier de justice-suppléant Catherine NILLES, agissant en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 8 août 2011, fait donner assignation à **X.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir déclarer résolu le contrat existant entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et de l'entendre condamner à lui payer le montant de 24.819,44 €, avec les intérêts au taux conventionnel de 6,50 %, sinon au taux légal à partir du 25 octobre 2000, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La partie demanderesse sollicitait, en outre, une indemnité de procédure de 1.000.- € en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle exposait à l'appui de ses prétentions qu'elle avait, suivant acte notarié du 25 octobre 2000, conclu avec **X.)** un bail emphytéotique et une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement dans la résidence **RES.1.)**, (...).

X.) résidant, en violation de l'article 13 dudit contrat lui imposant d'occuper elle-même l'appartement acquis pendant une durée de douze ans au moins, à L-(...), la **SOC.1.)** concluait en application de l'article 15 du contrat à sa résolution, avec condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 4.638,06 € du chef de peine conventionnelle. Elle se référait, en outre, aux articles 31 et 11 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour prétendre au remboursement de la bonification « Secteur social » et de la bonification « Aide à la Construction d'Ensembles ».

Elle demandait au total paiement du montant de 24.819,44 € se décomposant comme suit :

- bonification secteur social :	4.833,92 €
- intérêts courus 31.1.2003-10.2.2010	2.208,35 €
- bonification aide à la construction d'ensembles	9.018,89 €
- intérêts courus 31.1.2003-10.2.2010	4.120,22 €
- peine conventionnelle	4.638,06 €.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 24 octobre 2012 :

- reçu la demande en la forme ;
- déclaré non fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** ;
- rejeté les demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

- condamné la société anonyme **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER.

Le tribunal a, d'abord écarté le moyen d'irrecevabilité concernant la résolution du contrat, soulevé par la défenderesse considérant en substance que « *La résolution des contrats à exécution successive est une résiliation, qui n'opère pas pour le temps où le contrat a été régulièrement exécuté (Cour d'appel, 17 décembre 2003, n° 27642 du rôle).* »

La jurisprudence favorise l'utilisation de termes différents pour désigner d'une part l'anéantissement du contrat avec effet rétroactif et d'autre part son anéantissement sans effet rétroactif, mais il n'y a pas lieu de séparer artificiellement la résolution de la résiliation. En effet, il n'existe qu'une seule institution d'anéantissement du contrat, mais qui est seulement susceptible d'avoir des effets variables.

Lorsque le demandeur formule dès lors une demande en résolution portant sur un contrat à exécution successive, il y a lieu de requalifier le cas échéant cette demande en demande en résiliation, et d'en tirer les conséquences qui s'en imposent. »

Il a ensuite rejeté la demande en résolution pour les considérations suivantes :
« *Aux termes de l'article 13 du prédit contrat, les parties ont convenu une clause intitulée « Limitations au droit de jouissance et de disposition » qui stipule que « 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 cession 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 ».*

X.) admet qu'elle a certes effectué un changement de résidence, mais qu'elle continue d'occuper l'appartement qu'elle a acquis.

Il faut constater que l'article 13 du contrat oblige l'acquéreur à « occuper lui-même » le logement, mais il ne fournit aucune précision quant à la nature de cette occupation, ni quant à sa fréquence.

L'article 13 du contrat est par contre très précis pour interdire formellement la location et la revente de l'appartement. En considérant encore que l'article 13 est intitulé « Limitations au droit de jouissance et de disposition », il faut conclure que les parties entendaient surtout sanctionner l'occupation du logement par un tiers. Ce résultat est atteint en exigeant de la part de l'acquéreur d'occuper « lui-même » le logement.

En ce qui concerne l'exercice de cette obligation d'occupation par l'acquéreur, l'article 13 du contrat ne l'oblige pas d'avoir sa résidence principale et permanente dans l'appartement acquis, ni d'ailleurs d'être inscrit sur les registres de la population à l'adresse de cet appartement. X.) se conforme à son obligation d'occupation du

logement du moment qu'elle est en possession de ce logement (cf. définition du Petit Robert du mot « occuper ») et qu'il n'y a pas un tiers qui en profite.

*Même si la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, que la **SOC.1.)** invoque, se réfère à la notion d' « habitation principale » et que **X.)** a profité de certaines aides en vertu de cette loi, il n'en reste pas moins que l'article 13 du contrat ne renvoie pas à ces dispositions légales. Le contrat conclu entre parties ne contient pas davantage un renvoi à cette loi du 25 février 1979, mais il renferme uniquement quelques renvois ponctuels. En ce qui concerne plus particulièrement les aides accordées par l'Etat en vertu de la loi du 25 février 1979 et la condition de l' « habitation principale » y relative, le contrat conclu entre parties ne stipule pas que l'acquéreur doit être bénéficiaire de ces aides, mais il ne fait qu'évoquer la possibilité d'en bénéficier (cf. article 4.2 du contrat : « si l'acquéreur a droit à la prime de construction ... »). Il s'ensuit que la conclusion du bail emphytéotique et de la vente en l'état futur d'achèvement n'était pas liée à la condition du bénéfice des aides prévues à la loi du 25 février 1979 et dès lors pas non plus à la condition de l' « habitation principale » y prévue.*

*Il s'ensuit que le reproche adressé à **X.)** de ne plus habiter à titre principal dans l'immeuble n'est pas suffisant pour justifier la demande en résolution formulée par la **SOC.1.)**. La **SOC.1.)** n'établit pas pour le surplus que **X.)** n'occupe plus elle-même l'appartement litigieux, de sorte que la demande en résolution est à déclarer non fondée. »*

S'agissant enfin de la demande en restitution des susdites bonifications, le tribunal considéra que : « il y a lieu de constater que 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, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Cette demande laisse donc également d'être fondée. »

La **SOC.1.)** a, par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 décembre 2012, régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 12 novembre 2012. Elle en demande la réformation, conclut à la résolution du contrat existant entre parties aux torts exclusifs de l'intimée, à la condamnation de cette dernière au paiement du montant de 24.819,44 € (ci-dessus précisé) avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure, sinon de la demande en justice jusqu'à solde et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La partie appelante souligne qu'elle a pour vocation essentielle de proposer des biens immobiliers à des prix inférieurs à ceux du marché, notamment en raison du fait que les acheteurs potentiels sont éligibles d'aides au logement. La loi du 25 février 1979 relative à l'aide au logement s'appliquerait aux contrats visés dans la mesure où ils auraient été conclus moyennant le versement d'aides au logement. Les aides étatiques au logement ne seraient cependant accordées que sous la condition que l'immeuble serve d'habitation principale et permanente à l'acquéreur. Le contrat en question serait

ainsi soumis à l'intégralité des dispositions de la loi du 25 février 1979 relative à l'aide au logement. La **SOC.1.)** insiste sur le fait que l'article 11 de cette loi prévoirait que l'aide au logement n'est due que pour autant que le logement sert d'habitation principale et permanente à l'acquéreur et que les dispositions contractuelles seraient également claires à ce sujet (article 4.2 et 15.3).

Comme l'intimée reconnaît qu'elle a, à un certain moment, changé d'adresse, il y aurait lieu d'accéder, conformément aux susdites dispositions légales et contractuelles, à la demande en résolution du contrat et en restitution des aides accordées.

L'intimée reprend par voie d'appel incident, régulièrement interjeté suivant conclusions du 20 février 2013, son moyen d'irrecevabilité de la demande en résolution des contrats visés. L'anéantissement rétroactif d'un contrat exécuté ne se concevrait pas. La résolution du bail emphytéotique serait, en l'occurrence, matériellement et juridiquement impossible, **X.)** ne pouvant restituer l'avantage tiré de l'occupation des lieux.

Le contrat de vente en l'état de futur achèvement ne pourrait pas davantage être résolu, alors que le prix de vente aurait été intégralement payé.

Il n'y aurait, ensuite, pas de raison valable justifiant de résolution du contrat au sens voulu par l'appelante.

X.) se prévaut des motifs gisant à la base de la décision déferée et soutient, pour le surplus, que l'inexécution contractuelle qui lui serait reprochée ne serait pas établie. Elle aurait meublé l'appartement dont elle ne serait pas obligée de faire sa résidence principale et continuerait à l'occuper personnellement. Le changement de résidence opéré pour des raisons administratives, tirées de l'intérêt de son enfant, résidant avec son père à (...), ne saurait, dans ces circonstances, impliquer la résolution du contrat, ce d'autant plus que la **SOC.1.)**, depuis longtemps au courant de la situation (renvoi à un courrier du 29 octobre 2004 relatif à des frais de chauffage), l'aurait acceptée et lui aurait, même, lors d'un entretien téléphonique en 2009 accordé son autorisation. Elle aurait, enfin, omis de réagir à l'occasion de son changement d'adresse. Elle sollicite, pour autant que de besoin, une visite des lieux.

S'agissant des montants réclamés, l'intimée s'oppose à la restitution des bonifications d'aides pré-qualifiées pour les raisons admises par le tribunal. En ordre subsidiaire, elle fait valoir que les intérêts, dont le taux réclamé de 6,5 % ne ressortirait d'aucune disposition contractuelle, ne peuvent commencer à courir qu'à partir de la mise en demeure. Elle se prévaut enfin, de ce que le montant réclamé du chef d'indemnité conventionnelle ne correspondrait pas aux dispositions contractuelles (article 15.2) et serait sujet à réduction en vertu de l'article 1152 du code civil.

En cas de résolution des contrats, elle demande la restitution de la somme de 171.790,02 €, représentant le prix de l'appartement, avec les intérêts à partir du dernier paiement effectué lors de la remise des clefs, des sommes engagées pour les aménagements réalisés dans le logement, étant précisé que la **SOC.1.)** aurait dans un courrier du 2 août 2010 reconnu son obligation au remboursement de cette dernière somme, et de la redevance annuelle de 127.-€ perçue depuis 2000 par l'appelante. En

ordre subsidiaire, elle conclut à l'institution d'une expertise aux fins d'évaluer les montants réduits.

L'intimée réclame, enfin, une indemnité de procédure de 3.500.-€.

L'appelante demande d'abord le rejet de l'appel incident, en ce qu'il porte sur le moyen d'irrecevabilité de la demande en résolution des contrats, en renvoyant aux motifs du tribunal.

Elle insiste ensuite sur le fait que l'intimée aurait contrevenu aux dispositions légales et conventionnelles en s'abstenant de résider, pour des raisons dénuées d'intérêt, dans l'appartement. Après s'être installée dans une autre commune, **X.)** se serait, au moment de la mise en demeure émanant de la partie appelante, de nouveau inscrite à son adresse à Luxembourg. Les relevés de consommation d'eau pour les périodes concernées prouveraient que l'immeuble n'aurait pas été habité.

L'appelante conteste non seulement avoir eu depuis longtemps connaissance d'une situation qu'elle aurait acceptée – l'inscription de l'intimée dans une autre commune aurait pareillement été ignorée d'elle pendant un certain moment –, mais encore avoir expressément accordé à **X.)** l'autorisation de déroger aux conditions légales et conventionnelles, étant relevé que, pour être valable, pareille autorisation aurait dû émaner du Ministre du Logement. Le non-respect des règles légales et conventionnelles étant avéré, la demande en résolution serait fondée. L'appelante précise encore (en renvoyant aux pièces) que la bonification des aides à la construction d'ensembles a été calculée conformément à la loi, que l'intérêt conventionnel est de 6,5%, que l'indemnité conventionnelle a été calculée (réévaluée) au jour de la demande et est, en ordre subsidiaire, à évaluer au montant figurant dans le bordereau d'inscriptions hypothécaires. Elle s'oppose à une réduction de ce dernier montant en application de l'article 1152 alinéa 2 du code civil.

S'agissant de la demande reconventionnelle, la **SOC.1.)** conteste redevoir des intérêts sur le prix de vente à partir de la date du dernier paiement. La résolution étant imputable à **X.)**, cette dernière ne saurait recevoir un montant supérieur à celui qu'elle a payé.

L'existence d'aménagements intérieurs est contestée – le courrier du 2 août 2010 se rapporterait à une proposition de rachat de l'immeuble, sans prouver la réalité d'aménagements.

La redevance annuelle pour le bail emphytéotique n'est, à son avis, pas non plus sujette à restitution.

Les parties réitèrent en substance, leurs demandes, prétentions, moyens et arguments de première instance.

Pour des raisons de logique juridique, il convient de commencer par l'examen de l'appel incident qui tend à l'irrecevabilité de la demande en résolution de la convention du 25 octobre 2000.

Appel incident

Suivant acte dressé le 25 octobre 2000, par-devant Maître Joseph GLODEN, notaire de résidence à Grevenmacher, la **SOC.1.)** a, d'une part, loué à **X.)** à titre de bail emphytéotique une quote-part indivise de 23,378 millièmes dans le terrain sis à (...) donnant sur l'allée (...) et la rue (...), aux lieux-dits « (...) » et « (...) », formant partie des parcelles inscrites au cadastre de la commune de Luxembourg, section HaA de (...), sous les numéros (...),(...),(...),(...) et partie sans numéro, plus amplement désignée sur le plan cadastral dressé par l'ingénieur-géomètre de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, Monsieur **A.)**, le 22 juin 2000, comme lots A16A et A16B, d'une contenance de 28 ares 42 centiares. La durée du bail est de 99 ans. L'emphytéote s'engage au paiement d'une redevance annuelle de 127.-€ pour l'appartement et de 12.-€ pour l'emplacement. **X.)** a, d'autre part, acquis, en vertu d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement dans l'immeuble en copropriété, dénommé **RESIDENCE RES.1.)**, à ériger sur ledit terrain, un appartement au deuxième étage (lot inscrit au cadastre sous le numéro (...) d'une surface cadastrale de 91,34 m², avec 22,178/1.000) dans les parties communes de l'immeuble) et la cave numéro 16 au sous-sol (lot inscrit au cadastre sous le numéro (...) d'une surface cadastrale de 08,71m², avec 1,2001.000 dans les parties communes de l'immeuble). Le prix de vente total était de 6.930.000.-francs.

A la rubrique 12. Conditions générales, l'article 12.1. prévoit « *Il est expressément convenu entre parties que les susdits bail et vente forment un tout indivisible et que la partie acquéreuse ne pourra disposer séparément de l'appartement et/ou de l'emplacement pour voitures dont elle s'est portée acquéreuse et du terrain qu'elle a pris en location* ».

L'article 4.8 dispose de son côté qu' « *en cas de résolution de la vente pour inexécution des charges ou non-paiement du prix de vente, le bail emphytéotique est résilié de plein droit* ».

Aux termes de l'article 15.1. figurant sous la rubrique 15. intitulée Droit de résolution et peine conventionnelle : « *La venderesse se réserve expressément le droit de résolution pour le cas de non-observation ne fût-ce que d'une seule des charges et conditions du présent acte* ».

Il s'ensuit que les deux volets du contrat sont, concernant l'objet de la demande de la **SOC.1.)**, à examiner ensemble et non pas séparément comme semble le faire l'intimée et que les parties ont-elles-même prévu la solution en cas d'inexécution par une partie de ses obligations: résolution du contrat de vente et résiliation du contrat de bail. La solution contractuelle n'est autre que celle usuellement adoptée en matière d'ensemble contractuel indivisible, la résolution d'une des conventions entraîne la caducité de l'autre, libérant le cocontractant des stipulations qu'elle contient.

Contrairement à l'avis de l'intimée, le droit de la partie appelante à agir en résolution du contrat de vente ne se limite pas aux cas du non-paiement du prix de vente par l'acheteur, mais se conçoit plus généralement dans l'hypothèse d'une inexécution par cette partie de ses obligations contractuelles.

Pour faciliter l'examen du litige, il convient de faire figurer déjà à cet endroit les observations suivantes :

La résolution, qui ne produit d'effets définitifs qu'après que la décision la prononçant a autorité de chose jugée, entraîne en principe un anéantissement ab initio de l'acte dans son intégralité. Si une exécution totale ou partielle du contrat a déjà eu lieu avant le prononcé de la résolution, les prestations accomplies sont rétroactivement privées de cause du fait de l'anéantissement ab initio de l'acte résolu : sur le fondement du paiement de l'indu, chacune des parties doit restituer à l'autre tout ce qu'elle a reçu en exécution du contrat (cf. Jurisclasseur de droit civil vo. contrats et obligations art. 1184 n°75).

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 ainsi restituer la chose livrée et le vendeur doit restituer ce qu'il a touché de prix. (cf. Jurisclasseur de droit civil vo. contrats et obligations art. 1184 nos 76 et 77). Les rétrocessions peuvent cependant, le cas échéant, donner lieu à un règlement de comptes pour les fruits et les impenses. Le règlement des dépenses d'entretien, des améliorations et des constructions se fait, comme en matière de revendication (op.cit, loc. cit n°79), étant quand-même mentionné que le cocontractant responsable de la résolution ne peut réclamer que le remboursement de frais, de dépenses utiles à son cocontractant.

Dans les contrats à exécution échelonnée comme le bail, l'extinction des obligations nées du contrat produit des effets limités au futur.

Il résulte des considérations ci-dessus que la demande est recevable et que la sanction envisagée est réalisable.

L'appel incident n'est donc pas fondé.

Appel principal

Résolution et résiliation des contrats

Les positions des parties sont indiquées ci-dessus.

L'article 13 de la convention du 25 octobre 2000 relatif au droit de jouissance et de disposition dispose que « *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 cession 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 ».

Il ne fait pas de doute, même si des renseignements plus précis font défaut, que le contrat litigieux est intervenu dans le contexte et sous l'égide de la susdite loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de ses règlements d'exécution, dont il ne peut être dissocié. **X.)** a bénéficié d'avantages y prévus – ceux dont le remboursement est actuellement réclamé –. Etant en droit de devenir propriétaire d'un appartement à un prix intéressant, elle s'est, en contrepartie, engagée à y vivre effectivement du moins pendant la période indiquée ci-dessus. L'occupation concernée est, même si l'acte notarié est moins précis que la loi, qui fait état d'une occupation principale et permanente, à interpréter en ce sens que l'appartement doit réellement servir de logement à l'acquéreur. Ce dernier doit s'y établir, en faire son centre de vie privée. Est prohibée, certes, l'installation dans l'immeuble d'un tiers (vente ou cession). Il est cependant également contraire à l'esprit de la loi et au but du contrat, que l'acheteur s'en serve seulement comme local d'hébergement ou d'habitation occasionnels, temporaires ou sporadiques, ceci pour des raisons de convenance personnelle, voire l'utilise comme résidence supplémentaire, secondaire, pied-à-terre ou centre de loisirs.

Abstraction faite de toute autre considération, il appert du certificat de résidence de la commune de Luxembourg du 21 décembre 2012 que **X.)**, a, à partir du 14 octobre 2008 jusqu'au 29 juin 2010, changé d'adresse et été inscrite à (...),(...). **X.)** a, en connaissance de cause de l'obligation qui lui était imposée par le contrat de vente, cru utile de changer officiellement de résidence et de venir s'établir à (...). Ses affirmations, selon lesquelles la situation apparente résultant de cette pièce officielle ne refléterait pas la réalité, sont restées à l'état de pures allégations. Le fait qu'elle ait garni de quelques meubles l'appartement, comme elle le soutient, est insuffisant à démontrer une utilisation effective, réelle et durable des lieux par elle au sens ci-dessus dégagé. Les décomptes de frais généraux pour les années 2003 – 2013 ne témoignent pas non plus d'un usage tant soit peu conséquent de l'immeuble par l'acheteur. L'explication avancée pour justifier son comportement (inscription de son enfant vivant avec son père dans une autre commune) est peu convaincante. Elle renferme même des renseignements démontrant ou rendant vraisemblable plutôt le contraire : l'intimée a, au lieu de vivre seule, préféré aller rejoindre le foyer de son enfant et de son partenaire. Même si elle n'avait pas à sa disposition un second immeuble, elle a dû trouver sa place dans celui servant de logement à sa famille. Elle est revenue à Luxembourg (réinscription), lorsqu'elle a pressenti des difficultés (cf. courrier de Maître Georges PIERRET du 16 février 2010).

Une visite des lieux telle que préconisée par l'intimée est dénuée d'intérêt alors qu'elle n'est pas susceptible de produire de renseignements utiles quant à la réalité de l'habitation par elle au passé et même actuellement.

Une autorisation expresse conférée à **X.)** de déroger à la susdite condition de logement, n'ayant pas été démontrée (elle se base sur les seules affirmations de l'intimée), il s'avère oiseux de s'étendre sur la question de savoir qui devrait en être l'auteur.

Une renonciation implicite de l'appelante à se prévaloir d'une inexécution par **X.)** de ses obligations contractuelles en raison de l'absence de protestation de sa part à une situation s'étant installée à sa connaissance depuis un certain laps de temps ne peut pas davantage être déduite des circonstances de la cause. La simple connaissance d'une présence assez limitée du propriétaire dans l'immeuble (cf. courrier du 29 octobre 2004 et courrier du 13 juin 2008 renfermant une offre de lui vendre un emplacement pour voiture) est à elle seule insuffisamment précise pour inférer pareille conclusion. Une tolérance pendant un certain temps d'une situation quelque peu anormale ne peut être interprétée comme manifestation certaine d'une telle volonté. La situation s'est d'ailleurs aggravée, voire a été effectivement compromise quand l'intimée **X.)** a pris la décision d'abandonner officiellement l'appartement pour aller s'installer à (...) ensemble avec les autres membres du ménage.

L'élément principal, révélant la volonté de l'intimée de ne pas se conformer au contrat résulte de son départ officiel de Luxembourg avec inscription à (...). Il est inconnu quand la **SOC.1.)** a pu s'en apercevoir – aucune conclusion découlant d'une absence de protestation immédiate ne peut donc être retenue. D'après les éléments du dossier soumis à la Cour, ce fait survenu en 2008 n'a pas été admis par la **SOC.1.)**, comme il ressort de la lettre de mise en demeure de Maître Georges PIERRET du 16 février 2010. Même si la **SOC.1.)** a ultérieurement proposé à l'intimée de reprendre l'immeuble, elle n'a, selon toute évidence, pas renoncé à se prévaloir, en cas de rejet de sa proposition, du contenu de la lettre de Maître Georges PIERRET du 16 février 2010, à laquelle elle continue de se référer dans son courrier du 2 août 2010.

Cette initiative délibérée de **X.)** d'abandonner l'immeuble acquis pour aller s'installer à (...), ensemble la situation prolongée à laquelle elle a abouti (rien ne prouve en plus que **X.)** serait revenue sans l'intervention de Maître Georges PIERRET) est suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat de vente avec pour corollaire la résiliation du contrat de bail emphytéotique.

Il s'ensuit que la demande de la **SOC.1.)** est, par réformation de la décision entreprise, à admettre.

Clause pénale.

L'article 15.2 du contrat prévoit que l'acquéreur est passible de plein droit et sans qu'il faille pour cela une mise en demeure spéciale, d'une peine conventionnelle d'un montant de 25.000.- francs, indice cent (100) du coût de la vie, pour le cas où il ne remplirait pas exactement et ponctuellement ne fût-ce que l'une quelconque des obligations assumées ci-dessus énumérées, et ce sous réserve de tous les autres droits de la venderesse.

Telle que libellée, cette clause ne permet pas d'admettre l'allocation d'une indemnité supérieure au montant de 619,73.-€ (25.000.- francs), tel que le fait exposer l'intimée.

Les affirmations de l'appelante tendant à nécessité de réévaluation du montant initial ne peuvent être retenues au regard de la formulation de ladite clause. L'indication d'un montant supérieur dans l'inscription hypothécaire est, en l'absence de disposition contractuelle censée le démontrer, également insuffisante à établir la demande.

La partie intimée sollicite cependant vainement une réduction du montant de la clause pénale, dès lors que rien ne justifie de considérer qu'en matière de vente immobilière la peine forfaitaire convenue, équivalant à un très faible pourcentage du prix de vente, soit manifestement excessive au sens de l'article 1152, alinéa 2 du code civil, que l'importance de la peine n'est pas inadaptée à l'enjeu de la convention, qu'elle est justifiée par son but dissuasif, qu'il n'existe en l'espèce aucun élément particulier de nature à impliquer une réduction et que compte tenu de l'évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts qui caractérise la clause pénale, la contestation de la partie intimée selon laquelle l'indemnité sollicitée au titre de la clause pénale serait manifestement disproportionnée à un titre quelconque, manque de fondement.

Les intérêts au taux légal sont, conformément à la demande, dus à partir du jour de la mise en demeure (cf. acte d'appel).

Restitutions des bonifications Secteur social et Aide à la construction d'ensembles.

La juridiction du premier degré a, pour des motifs restant corrects (nonobstant une solution différente à réserver à la demande en résolution et résiliation des contrats), reposant sur une interprétation exacte de la clause contractuelle applicable, prévoyant par dérogation aux dispositions légales (cf. loi du 25 février 1979) le remboursement immédiat par l'acquéreur des dites bonifications à la vendeuse, en-dehors de toute demande préliminaire émanant de l'ETAT envers la **SOC.1.**), rejeté cette demande

L'appel n'est donc pas fondé à ce sujet.

Demandes de l'intimée.

Aménagements

Force est de constater qu'une obligation effectivement assumée par la **SOC.1.)** de dédommager l'intimée d'aménagements effectués dans l'appartement ne peut être déduite du courrier de la partie appelante du 2 août 2010. Elle y demande à **X.)** seulement si elle est d'accord à lui rétrocéder l'appartement et renvoie dans ce contexte à d'éventuels aménagements durables réalisés par l'intimée.

Cet écrit, non davantage précisé, non suivi d'effet, est manifestement insuffisant à prouver la réalité d'un engagement contracté par l'appelante.

La demande non autrement déterminée dans son objet et son quantum, est à rejeter. Le recours à une expertise ne se conçoit pas non plus.

Une expertise ne peut être ordonnée qu'à la condition que les circonstances en justifient la nécessité. L'expertise a un caractère subsidiaire et ne saurait être destinée à suppléer à la carence d'un des plaideurs dans l'administration de la preuve. La demande en institution d'une expertise d'un plaideur qui ne dispose pas d'éléments suffisants – étant sous-entendu qu'il doit quand-même posséder des éléments pouvant soutenir ses affirmations – pour prouver les faits qu'il allègue, ne saurait ainsi être accueillie que s'il a fait diligence pour réunir les moyens de preuve. Or, en l'occurrence l'intimée ne dispose d'aucun élément susceptible d'étayer ses prétentions.

Elle est démunie de preuve et même d'indices suffisamment clairs et précis pour pouvoir corroborer ses prétentions restées hypothétiques en l'état actuel de la cause.

A défaut de circonstances la rendant nécessaire et justifiée, l'offre de preuve par voie d'expertise est donc à rejeter.

Redevances annuelles.

Le montant annuel de 127.- € concerne la redevance annuelle reduite par le locataire bénéficiaire d'un bail emphytéotique. Le bail, contrat à exécution successive, n'étant résilié que pour l'avenir, les redevances annuelles reduites pour les périodes antérieures d'utilisation du bien, ne sont pas sujettes à répétition.

La demande n'est pas fondée.

Prix de vente.

Les parties doivent procéder à la restitution en nature des prestations qu'elles avaient reçues en exécution du contrat judiciairement résolu. En cas de vente, fût-elle d'un immeuble à construire, l'acheteur doit restituer l'immeuble et le vendeur le prix de vente.

Le montant principal du prix de vente réclamé n'est pas contesté. La restitution ne pouvant opérer antérieurement à la prise d'effet du présent arrêt, les choses sont à remettre dans l'état où elles étaient à la conclusion du contrat de vente.

Les intérêts du prix de vente ne sont à allouer à l'acheteur, responsable de la résolution et ayant pu tirer avantage de la détention de l'immeuble constamment à sa disposition qu'à partir de la demande en justice, comme le fait valoir la **SOC.1.)**.

Indemnités de procédure.

En l'absence de davantage de précisions et de critiques justifiant la remise en cause de la décision de première instance sur ce point, les demandes des parties respectives sont à considérer comme se rapportant à la présente instance.

Eu égard à la solution réservée au litige, **X.)** qui succombe dans la majorité de ses prétentions omet d'établir le caractère inéquitable du maintien à sa charge de frais irrépétibles engagés à son encontre à l'occasion de la présente instance.

Ayant dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour voir accueillir sa demande en résolution, voire résiliation des contrats visés, objet essentiel du litige, il serait en revanche inéquitable de laisser à charge de la société appelante l'intégralité des frais non compris dans les dépens exposés à l'occasion de la présente instance. Sa demande, en l'occurrence, est à admettre pour le montant de 1.000.-€, retenu ex aequo et bono par la Cour d'appel, à l'encontre de X.).

Par ces motifs ;

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

déclare les appels principal de la société anonyme **SOC.1.)** et incident de **X.)** recevables ;

dit l'appel incident non fondé et l'appel principal partiellement fondé;

réformant

déclare résolu le contrat de vente immobilière et résilié le contrat de bail emphytéotique portant sur un appartement dans la résidence **RES.1.)**, (...) conclut entre la **SOC.1.)** S.A. et **X.)** suivant acte dressé le 25 octobre 2000, par-devant Maître Joseph GLODEN, notaire de résidence à Grevenmacher, ceci aux torts exclusifs de **X.)** ;

condamne **X.)** à payer à la **SOC.1.)** S.A. du chef de clause pénale le montant de 619,73.-€, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la mise en demeure – 16 février 2010 - jusqu'à solde ;

condamne la **SOC.1.)** S.A. à payer à **X.)** le montant de de 171.790,21 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme, pour le surplus dans la mesure où il est entrepris le jugement déféré ;

dit non fondées les demandes de **X.)** en paiement de la redevance annuelle de 127.-€ réglée à la **SOC.1.)** S.A. depuis 2000 et des sommes engagées pour les aménagements de l'immeuble ;

dit non fondée la demande de **X.)** en allocation d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

condamne **X.)** à payer à la **SOC.1.)** S.A. une indemnité de procédure de 1.000.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour deux tiers à **X.)** et pour un tiers à la **SOC.1.) S.A.**,

en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET et de Maître Steve HELMINGER sur leurs affirmations de droit.

dit que le présent arrêt sera transcrit au bureau du conservateur des hypothèques à Luxembourg conformément à la loi du 25 septembre 2005.