

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 24/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-sept janvier deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00493 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch-sur-Alzette du 17 août 2017,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant
à Esch-sur-Alzette,

e t :

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son
siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérant(s)
actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des
sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par compromis de vente du 15 juin 2007, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement sis dans un immeuble à ADRESSE1.), immeuble construit entre 2001 et 2004, pour le prix de 300.000,00 euros payable moyennant un acompte de 150.000,00 euros à la signature de l'acte notarié et le solde à l'achèvement de travaux restant à effectuer, ces travaux étant précisés dans le compromis de vente.

Cette vente a été authentifiée par acte notarié du 7 septembre 2007 qui prévoit que la vente est réalisée pour le prix de 300.000,00 euros dont 150.000,00 euros ont été payés au moment de l'acte, le solde de 150.000,00 euros étant payable le jour de l'achèvement de tous les travaux énumérés sur une liste annexée à l'acte, le vendeur s'étant engagé à terminer les travaux pour le 1^{er} août 2008, sous peine d'une indemnité journalière de 50,00 euros.

Saisi de l'assignation introduite par la société SOCIETE1.) contre PERSONNE1.) pour le voir condamner à lui payer le montant de 147.290,00 euros au titre de solde du prix de vente de l'appartement, outre les intérêts et une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 25 janvier 2013, a ordonné une expertise en commettant à cet effet l'expert Romain Fisch qui a dressé son rapport le 2 juillet 2014.

Lors de la continuation des débats en première instance, la société SOCIETE1.) a réduit ses prétentions au montant de 136.067,61 euros en raison de la moins-value retenue par l'expert au titre de l'inachèvement et du redressement concernant l'étanchéité de la terrasse. PERSONNE1.) a formulé une demande reconventionnelle tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 85.989,84 euros dont le montant de 62.588,98 euros au titre d'inachèvements et de redressements des travaux prévus au cahier des charges, de 22.371,97 euros au titre d'inachèvements et de redressements des travaux prévus à l'acte notarié et de 1.028,89 euros au titre de la caméra de surveillance, ainsi que le montant de 148.300,00 euros au titre d'indemnité pour retard dans l'achèvement des travaux, outre les intérêts et une indemnité de procédure.

Par jugement du 9 juin 2017, le tribunal a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 135.560,75 euros,

outre les intérêts, condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) les montants de 2.818,39 euros (dont 1.789,50 euros au titre du point d'eau de la terrasse et 1.028,89 euros au titre de frais d'installation d'une caméra) et de 5.220,00 euros (au titre de l'indemnité de retard due pour la période s'étendant du 1^{er} août 2008 au 15 juillet 2009, date d'un accord entre parties), ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques et débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit que les parties sont liées par une vente immobilière de droit commun et non par un contrat soumis aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du code civil régissant la vente d'immeubles à construire. Le tribunal a encore dit que seuls étaient à prendre en considération les travaux énumérés tant au compromis de vente qu'à la liste annexée à l'acte notarié de vente, ce à l'exclusion de travaux énumérés dans le cahier de charges, ces travaux ne faisant pas partie du champ contractuel. Le tribunal, après avoir qualifié l'indemnité conventionnelle de retard de clause pénale, en a constaté le caractère excessif et en a ramené le montant journalier à 15,00 euros.

Contre le jugement du 9 juin 2017, appel a été régulièrement relevé par PERSONNE1.) suivant exploit d'huissier du 17 août 2017 (enrôlé auprès du greffe de la Cour le 13 mai 2019), l'appelant concluant, par réformation, à voir faire droit à ses prétentions formulées en première instance, sauf à porter l'indemnité de retard d'abord au montant de 164.900,00 euros et dans la suite au montant de 214.250,00 euros (valeur au 24 avril 2020), à augmenter des intérêts légaux à partir du 29 avril 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde. Il conclut à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande, sinon à voir dire que l'intimée peut tout-au-plus prétendre au paiement du montant de 61.300,16 euros, sinon de 68.874,67 euros.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) estime que les travaux convenus au compromis de vente et à l'acte notarié n'étant pas achevés, la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre au paiement du solde du prix de vente, la preuve de l'exécution de cette obligation incombant à l'intimée.

Ce serait, par ailleurs, à tort, que le tribunal n'a pas tenu compte du montant de 58.561,50 euros retenu par l'expert Fisch au titre d'inachèvements et de redressements par rapport au cahier des charges, l'appelant portant ce montant à 62.588,98 euros.

Il faudrait en outre tenir compte du montant de 13.414,05 euros au titre de l'inachèvement de la terrasse, ainsi que des autres redressements

retenus par l'expert Fisch sur base des factures SOCIETE2.) (3.927,00 euros au titre d'un mur de séparation entre la cuisine et le hall et de livraison et de pose d'une cabine de douche), SOCIETE3.) (1.437,00 euros au titre de fourniture et de pose d'un volet de garage mini-caisson avec moteur), SOCIETE4.) (490,00 euros au titre de renouvellement d'un caisson pour volets) et SOCIETE5.) (495,08 euros au titre de 3 caches de prises électriques et de « séparation lumière entre la cuisine et le hall intérieur » par la mise en place d'un deuxième interrupteur) soit un montant total HTVA de 6.349,08 euros, respectivement un montant TTC de 7.428,42 euros. Ce serait à bon escient que le tribunal a fait droit au montant de 1.028,89 euros au titre de la caméra de surveillance.

Concernant l'indemnité de retard dans l'achèvement des travaux, l'appelant fait grief au tribunal de n'avoir tenu compte que de l'inachèvement de la terrasse et d'avoir fait abstraction des autres inachèvements.

La société SOCIETE1.) réduit sa demande au montant de 133.875,95 euros en donnant à considérer qu'elle accepte le montant de 13.414,05 euros au titre de l'inachèvement de la terrasse. Ce serait à bon droit que le tribunal a fait abstraction des travaux énoncés au cahier de charges, l'intimée considérant que ces travaux sont étrangers au présent litige, mais ce serait en revanche à tort que le tribunal a fait droit au montant réclamé par PERSONNE1.) au titre de la caméra de surveillance, étant observé que ce faisant la société SOCIETE1.) interjette, implicitement du moins, appel incident.

L'intimée estime que les conclusions de l'expert Fisch établissent que l'ensemble des travaux prévus dans le compromis et à l'acte notarié de vente sont achevés, de sorte que ce serait en vain que PERSONNE1.) s'oppose au paiement du solde réclamé, la société SOCIETE1.) donnant à considérer que l'appelant habite l'appartement depuis plus de dix ans, de sorte que les lieux seraient parfaitement habitables.

L'intimée estime par ailleurs que la demande tendant au paiement de l'indemnité de retard doit, par réformation du jugement entrepris, être rejetée.

L'intimée donne à considérer, à ce titre, que PERSONNE1.) de par son immixtion dans la réalisation des travaux, a présenté pour elle un cas de force majeure l'exonérant de toute responsabilité. Cette demande de l'appelant devrait encore être rejetée en l'absence de preuve que les travaux n'étaient pas terminés à la date convenue. En ordre subsidiaire, il y aurait lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a réduit le montant de l'indemnité et limité sa durée à la période située entre le 1^{er} août 2008 et le 15 juillet 2009.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il est en l'espèce constant en cause que les parties sont liées par une vente immobilière soumise au régime de droit de commun, les parties au litige ne critiquant pas la qualification par les juges de première instance de la relation contractuelle existant entre parties.

Il est acquis en cause que sur le prix de vente convenu entre parties au titre de la vente de l'appartement, PERSONNE1.) a payé le montant de 150.000,00 euros, le solde de 150.000,00 euros devenant exigible dès lors que les travaux prévus au compromis de vente et à l'acte notarié de vente sont achevés.

La société SOCIETE1.), pour pouvoir prétendre au paiement du solde réduit au titre du prix de vente, doit, dès lors, prouver que les travaux convenus ont été réalisés, étant observé que la question du dommage accru à PERSONNE1.) en raison de l'inachèvement des travaux est à apprécier dans le cadre de sa demande reconventionnelle, la charge de la preuve des faits sous-jacents à cette demande, incombant à l'appelant.

La Cour se rallie aux juges de première instance en ce qu'ils ont dit que les travaux prévus au cahier de charges ne font pas partie du champ contractuel entre parties, étant donné que ni le compromis de vente, ni l'acte notarié de vente ne renvoient à un tel document.

Les conclusions de l'expert Fisch relatives aux inachèvements et redressements des travaux prévus au cahier des charges ne sont, dès lors, pas pertinentes pour toiser le présent litige, la Cour notant qu'il en est ainsi des travaux concernant le jardin, la cave et le garage.

Il se dégage des conclusions de l'expert Fisch afférentes aux travaux prévus à l'acte notarié de vente que les travaux à effectuer dans l'appartement de PERSONNE1.) ont tous été réalisés, le compte-rendu d'une réunion contradictoire du 19 avril 2013 en témoignant à suffisance de droit, étant observé qu'en l'absence de contestation de l'appelant par rapport à l'affirmation de l'intimée qu'il habite les lieux depuis une bonne dizaine d'années, ce fait doit être considéré comme établi.

Il résulte encore du rapport Fisch que les travaux prévus au niveau de la terrasse n'ont pas été effectués, la Cour rejoignant le tribunal en ce qu'il a dit qu'il s'agit des seuls travaux qui restent inachevés.

Il faut noter que l'expert, concernant les prédicts travaux, a précisé que leur réalisation était techniquement impossible et a retenu à cet égard une moins-value. Les parties s'accordant à tenir compte, à ce titre, d'une moins-value de 13.414,05 euros, force est de constater qu'elles partagent le point de vue de l'expert.

Compte tenu de ce qui précède, le défaut d'achèvement des prédicts travaux est sans incidence sur l'exigibilité du solde restant à payer au titre de la vente immobilière conclue en cause.

Faute de preuve que PERSONNE1.) se soit affranchi de son obligation de payer le solde du prix de vente, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a fait droit à la demande principale, sauf à dire, par réformation, que cette demande est fondée à hauteur du montant de 133.875,95 euros.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle, il est rappelé que le cahier des charges étant étranger au présent litige, les prétentions de l'appelant ayant trait au jardin, à la cave et au garage encourent un rejet.

Pour ce qui est des prétentions formulées par PERSONNE1.) sur base des factures SOCIETE2.), SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.), la Cour renvoie à la motivation exhaustive des juges de première instance qui ont, à bon droit, débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle formulée à ce titre.

La Cour se rallie par ailleurs à la motivation des juges de première instance en ce qu'ils ont fait droit au volet de la demande reconventionnelle relatif au point d'eau prévu sur la terrasse et à la caméra de surveillance et condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.818,39 euros.

S'agissant de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.) sur base de l'indemnité de retard conventionnelle, la Cour note que les juges de première instance, après avoir qualifié cette indemnité de clause pénale, qualification non mise en cause par les parties, ont correctement et exhaustivement reproduit les principes la régissant, étant observé qu'en l'absence de preuve d'un événement revêtant les caractéristiques de la force majeure, les développements de l'intimée y afférant tombent à faux.

Pour ce qui concerne le quantum de la clause pénale, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'après avoir renvoyé aux articles 1152 et 2131 du code civil, il a dit qu'il appartient au juge de statuer sur base de plusieurs critères, les juges de première instance étant à approuver en ce qu'ils ont dit, sur base d'une appréciation concrète desdits critères, qu'il y avait lieu de réduire le montant de la clause pénale.

Les travaux prévus à la terrasse étant, tel qu'il a été dit ci-avant, les seuls à être inachevés et PERSONNE1.) ayant marqué, dès son acte d'appel, son accord à voir retenir à ce titre une moins-value de 13.414,05 euros, il s'ensuit que l'indemnité de retard a cessé de produire effet le 17 août 2017.

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'indemnité de retard court du 1^{er} août 2008 au 17 août 2017.

Au vu de l'inertie de PERSONNE1.) qui a préféré laisser le temps s'écouler plutôt que de réagir, l'appelant ayant réagi pour la première fois lorsqu'il s'est vu assigner judiciairement par l'intimée en vue du paiement du solde du prix de vente de l'immeuble et compte tenu du fait que l'application rigoureuse du quantum stipulé de la clause pénale aurait pour conséquence de faire naître dans le chef de PERSONNE1.) un avantage plus grand que si les travaux restant à faire avaient été achevés, la Cour estime que le montant de la clause pénale est à réduire, par réformation du jugement entrepris, au montant symbolique de 1,00 euro par jour de retard, ce avec effet à partir du 1^{er} août 2008 jusqu'au 17 août 2017.

Ce volet de la demande reconventionnelle est dès lors à dire fondé, par réformation, pour une durée totale de [153 (année 2008) + (365 x 8) (années 2009- 2016) + 229 (1^{er} janvier 2017 au 17 août 2017) =] 3.302 jours, ce qui correspond à un montant de 3.302,00 euros.

Il suit des considérations qui précèdent que tant l'appel principal que l'appel incident sont partiellement fondés.

L'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas donnée, les deux parties au litige sont à débouter de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

donne acte à la société SOCIETE1.) de la réduction de sa demande au montant de 133.875,95 euros,

dit l'appel principal et l'appel incident partiellement fondés,

réformant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 133.875,95 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 juillet 2009, jusqu'à solde,

condamne la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.302,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2015, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties respectives de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour un tiers à charge de la société SOCIETE1.) et pur deux tiers à charge de PERSONNE1.) et en ordonne la distraction dans la prédite mesure au profit de Maître Lex Thielen, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.