

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 120/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00216 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 novembre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée KOENER & MINES WILTZ, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins des présentes par Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, demeurant à Wiltz,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit Patrick MULLER du 24 novembre 2022,

comparant par Maître Vincent ISITMEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 19 octobre 2018 (ci-après l'Acte notarié), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) en propriété privative et exclusive, outre sa part dans les parties communes, un appartement avec terrasse au deuxième étage (lot 017), une cave (lot 008) et un emplacement intérieur (lot 006) dans un immeuble à appartements à construire à L-ADRESSE3.).

L'Acte notarié stipulait que le prix de vente des constructions était payable par tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une dernière tranche de 5% était payable à la remise des clés.

En date du 8 avril 2019, la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont signé un document intitulé « ABNAHME-PROTOKOLL » (ci-après le procès-verbal de réception).

Le 10 avril 2019, la société SOCIETE1.) a émis une facture n° NUMERO2.) du montant de 11.845 EUR (TVA 3 % comprise) à titre de dernière tranche due par PERSONNE1.).

Le même jour, elle a émis une seconde facture n° NUMERO3.) du montant de 6.228 EUR (TVA 17% comprise) avec l'indication « *Taxe communale pour appartement, Zähler Creos et Zähler Post* ».

Par courrier recommandé du 24 avril 2019, PERSONNE1.) a, entre autres, contesté les factures précitées.

En date du 31 juillet 2020, PERSONNE1.) a été mis en demeure de payer à la société SOCIETE1.) les factures impayées précitées du montant total de 18.073 EUR, outre des intérêts conventionnels de 1% par mois sur le montant de 11.845 EUR.

Cette mise en demeure étant restée sans suites de la part de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2020, fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de le voir condamner au paiement du montant de 19.987,94 EUR, se décomposant comme suit :

- 11.845 EUR à titre de la facture n° NUMERO2.) du 10 avril 2019,
- 1.914,94 EUR à titre d'intérêts conventionnels au taux de 1 % par mois sur le montant de 11.845 EUR (à partir du 19 avril 2019 jusqu'au 15 août 2020),

- 6.228 EUR à titre de la facture n° NUMERO3.) du 10 avril 2019.

Par jugement du 4 octobre 2022, le tribunal a

- rejeté les écrits et documents versés par PERSONNE1.),
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 11.845 EUR avec les intérêts conventionnels de 1 % par mois à partir du 19 avril 2019 jusqu'à solde,
- ordonné la capitalisation des intérêts conventionnels échus conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 6.228 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 31 juillet 2020 jusqu'à solde,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Il résulte d'abord de la lecture du jugement que Maître Fabienne RISCHETTE, régulièrement constitué pour PERSONNE1.), n'a ni pris de conclusions ni communiqué de pièces pour le compte de ce dernier. Après avoir relevé qu'en application de l'article 197, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, l'avocat constitué reste constitué aussi longtemps qu'aucun autre avocat a été constitué pour le remplacer, même s'il ne défend plus les intérêts de cette personne, le tribunal a retenu sur base de l'article 172 du même Code, que PERSONNE1.) lui-même n'a pas valablement notifié ni les écrits intitulés « *conclusions* » et « *question préjudicielle* » ni des pièces.

Concernant le montant de 11.845 EUR, les juges de première instance ont, après avoir constaté que PERSONNE1.) s'était vu remettre les clés de son appartement en date du 8 avril 2019 lui permettant de l'utiliser à des fins d'habitation à partir de cette date, retenu qu'il devait payer à la société SOCIETE1.) le solde restant dû du prix des ouvrages achevés.

Le jugement a fait courir des intérêts conventionnels sur ledit montant à partir du 19 avril 2019, au motif que l'Acte notarié stipulerait que les différentes tranches étaient payables endéans un délai de huit jours suivant leur envoi et que, ce délai passé, le montant redû par l'acquéreur était majoré d'intérêts conventionnels au taux de 1 % par mois.

Les juges de première instance se sont basés sur une clause de l'Acte notarié du 19 octobre 2018 selon laquelle « *les frais pour travaux de raccordement à la canalisation, aux conduites d'eau, d'électricité, de téléphone et de télévision, ainsi que les taxes afférentes et les taxes communales et d'infrastructure, sont à charge de la partie acquéreuse* » pour condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 6.228 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 24 novembre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 4 octobre 2022 qui lui a été signifié le 17 octobre 2022.

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à le voir décharger de toute condamnation prononcée à son encontre. Il sollicite une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel.

Il estime que c'est à tort que les juges de première instance l'ont condamné au paiement du montant de 11.845 EUR, payable lors de la remise des clés, après avoir retenu que les réserves figurant au procès-verbal de réception signé par les parties le 8 avril 2019 ne concernaient que des travaux de finition restant à réaliser qui ne rendait pas l'ouvrage impropre à son utilisation.

Il soutient que c'est encore à tort qu'il a été condamné au paiement du montant de 6.228 EUR au motif « *qu'aucune pièce n'a été produite à cet égard, pas plus que l'exigibilité de la dette ne serait pour le moins prouvée* ».

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement du 4 octobre 2022.

Elle estime que c'est à juste titre que PERSONNE1.) a été condamné au paiement des factures impayées du 10 avril 2019 du montant de respectivement 11.845 EUR correspondant à la dernière tranche du prix de vente payable à la remise des clés et 6.228 EUR correspondant aux taxes communales et aux frais de raccordement aux conduites d'électricité et de téléphone, à charge de l'acquéreur.

La société SOCIETE1.) demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.000 EUR à titre d'honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que PERSONNE1.) était lié à la société SOCIETE1.) par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Les relations entre parties sont dès lors régies par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

Quant à la facture n° NUMERO2.) du 10 avril 2019

Tout comme en première instance, les parties sont en désaccord quant à la question de l'achèvement des travaux.

PERSONNE1.) conteste que son appartement ait été achevé en date du 8 avril 2019 puisque le procès-verbal de réception préciserait les éléments de la construction à achever pour les 20 avril et 15 mai 2019.

Il renvoie à l'Acte notarié du 19 octobre 2018 qui stipulerait à la page 9 que « *si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à disposition. Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remises des clés et paiement du solde du prix* ».

Or, le procès-verbal de réception ne porterait pas de mention quant à une quelconque facture qui serait due et ne préciserait pas le nombre de clés qui lui auraient été remises. Selon le constat de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 14 octobre 2019, il aurait d'ailleurs restitué toutes les clés lui remises en date du 8 avril 2019 à la société SOCIETE1.).

Il renvoie à un rapport d'expertise unilatérale établi par la société à responsabilité limitée BÂTI-EXPERT (ci-après rapport BÂTI-EXPERT) le 25 juillet 2019 duquel résulteraient de nombreux troubles et malfaçons affectant l'immeuble vendu.

La société SOCIETE1.) soutient que c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu qu'à la date du 8 avril 2019, l'immeuble était achevé au sens de la loi, que PERSONNE1.) a pris possession des lieux et qu'il doit payer le solde restant dû des travaux.

Elle fait valoir que c'est par pure mauvaise foi et/ou pour les besoins de la procédure que PERSONNE1.) lui a restitué les clés après avoir reçu la facture relative à la dernière tranche payable lors de la remise des clés. La restitution des clés serait sans incidence sur l'exigibilité du montant dû puisque les travaux auraient été achevés.

Elle verse un rapport de l'expert MOLITOR du 22 septembre 2022 selon lequel toutes les réserves émises par le syndicat des copropriétaires et par d'autres copropriétaires de l'immeuble auraient été levées. Tous les copropriétaires de l'immeuble auraient réceptionné les travaux et pris possession des lieux. Aucun d'entre eux ne serait en litige avec elle.

En vertu du contrat de vente en état futur d'achèvement, le vendeur est tenu d'exécuter ses obligations, parmi lesquelles figure celle d'achever l'immeuble, afin de pouvoir prétendre au paiement des différentes tranches prévues à l'article 1601-9 du Code civil, respectivement dans le plan de paiement plus détaillé prévu au contrat de vente.

Il appartient dès lors au vendeur de rapporter la preuve que l'immeuble se trouve dans un état d'achèvement conforme au contrat, c'est-à-dire dans un état complètement achevé ou ne comportant que des défauts de conformité minimes, non-substantiels.

Il convient d'abord de relever que dans l'Acte notarié du 19 octobre 2018, les parties ont convenu sub « *Définition de l'achèvement* » que l'achèvement de

l'immeuble s'entend tel qu'il est défini par l'article 1601-6 du Code civil qui dispose que « *l'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation. [...] ».*

Il est de principe que, pour l'appréciation de l'achèvement, les défauts de conformité ne sont pris en considération que dans la mesure où ils ont un caractère substantiel et les malfaçons uniquement si elles rendent l'ouvrage ou les éléments d'équipement ou les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation (Cass. 3^{ème} chambre civile, 14 avril 2010, n° 09-65.475 : JurisData n° 2010-003915).

Le critère à retenir est donc celui du caractère indispensable ou non des travaux restant à réaliser.

Si ces travaux sont indispensables, l'achèvement ne pourra être constaté que pour autant que les travaux en question seront effectués.

S'ils ne sont pas indispensables, l'achèvement de l'ouvrage peut être atteint sans que ces travaux soient réalisés.

Tout comme en première instance, la société SOCIETE1.) se base sur le procès-verbal de réception pour établir que l'appartement acquis par PERSONNE1.) était habitable et disposait de tous les équipements nécessaires à cette fin en date du 8 avril 2019, date à laquelle les clés lui auraient été remises.

PERSONNE1.) se base sur un rapport d'expertise unilatérale BÂTI-EXPERT pour établir l'existence de défauts et d'inachèvements rendant son appartement inhabitable à la date précitée du 8 avril 2019.

S'agissant d'un rapport unilatéral établi à la demande de PERSONNE1.), l'intimée conclut au rejet de celui-ci, sinon sollicite qu'il soit pris en considération avec la plus grande circonspection.

Quant à la force probante d'une expertise unilatérale qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, il est de principe qu'un rapport d'expertise, lorsqu'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut le prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (voir en ce sens Tony MOUSSA, Droit de l'expertise, Dalloz Action, 2016/2017, n° 212.12).

Le rapport unilatéral BÂTI-EXPERT a pu être librement débattu entre parties, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter des débats, mais de le prendre en considération à titre d'élément de preuve.

Dans un arrêt du 8 décembre 2005, la Cour de cassation a cependant retenu qu'en fondant leur décision uniquement sur un rapport établi à l'issue d'une mesure d'instruction ordonnée dans une instance à laquelle le demandeur en cassation n'était pas partie et dont il a contesté l'opposabilité, les juges du second degré ont violé l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile (Cour de cassation, 8 décembre 2005, n° 63/05, n° 2226 du registre).

En vertu de cette jurisprudence, PERSONNE1.) ne peut dès lors fonder exclusivement ses contestations sur le rapport d'expertise BÂTI-EXPERT établi à sa seule demande et hors la présence de la société SOCIETE1.).

Il convient partant d'apprécier l'état d'achèvement des travaux au 8 avril 2019 au regard du procès-verbal de réception invoqué par la société SOCIETE1.).

Ledit procès-verbal mentionne d'abord que les travaux ont été réceptionnés (« *1. Abnahme – erfolgt im Übrigen ohne Vorbehalte* »).

Il énumère ensuite des travaux, sub. « *2. Restarbeiten* », qui, selon le procès-verbal versé par PERSONNE1.), étaient à terminer pour le 15 avril, respectivement 15 mai 2019.

Au vu de leur libellé, c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que les travaux y énumérés consistaient en des travaux de finition qui n'ont pas rendu l'appartement impropre à son utilisation.

Il résulte encore du procès-verbal de réception versé par PERSONNE1.) qu'il s'est vu remettre deux clés de son appartement et deux clés de sa boîte à lettres. Contrairement à ses dires, il est partant établi que les parties ont procédé à une remise des clés en date du 8 avril 2019.

S'il résulte du « procès-verbal de constat de remise des clés » établi par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN à la requête de PERSONNE1.) qu'en date du 14 octobre 2019, les quatre clés précitées ont été remises à l'huissier de justice en vue de leur transmission par voie recommandée avec accusé de réception à la société SOCIETE1.), toujours est-il que ce document ne contredit pas les constatations mentionnées dans le procès-verbal de réception en ce qui concerne l'achèvement des travaux et la remise des clés.

Selon l'Acte notarié du 19 octobre 2018, le prix de vente était payable par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La dernière tranche de 5 % était payable à la mise à disposition des locaux.

La facture relative à la dernière tranche n'a été émise qu'en date du 10 avril 2019.

L'Acte notarié précité mentionne à la page 16 que les factures relatives aux différentes tranches sont payables dans un délai de huit jours suivant leur envoi et que ce délai passé, le montant redû par l'acquéreur sera majoré d'intérêts conventionnels au taux de 1 % par mois.

En l'absence de contestations probantes et pertinentes quant à l'exigibilité du montant de 11.845 EUR par PERSONNE1.), c'est à juste titre que les juges de première instance l'ont condamné à payer ledit montant à la société SOCIETE1.) avec les intérêts conventionnels précités à partir du 19 avril 2019 jusqu'à solde.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie que les juges de première instance ont ordonné la capitalisation des intérêts conventionnels échus conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil.

Le jugement du 4 octobre 2022 est partant à confirmer de ce chef.

Quant à la facture n° NUMERO3.) du 10 avril 2019

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné au paiement du montant de 6.228 EUR à titre de remboursement de taxes communales et de frais de raccordement aux conduites d'électricité et de téléphone prétendument avancés par la société SOCIETE1.). Il conteste l'exigibilité de cette créance.

La société SOCIETE1.) renvoie à sa facture n° NUMERO3.) ainsi qu'à l'Acte notarié pour établir l'existence de sa créance et son exigibilité.

L'Acte notarié du 19 octobre 2018 dispose que : « *Les frais pour travaux de raccordement à la canalisation, aux conduites d'eau, d'électricité, de téléphone et de télévision, ainsi que les taxes afférentes et les taxes communales et d'infrastructure, sont à charge de la partie acquéreuse.* »

La facture n° NUMERO3.) émise par la société SOCIETE1.) le 10 avril 2019 est de la teneur suivante :

« Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und stellen Ihnen wie vereinbart folgende Leistung in Rechnung:

Bezeichnung	Gesamtpreis
<i>Taxe communale pour appartement</i>	<i>5.000,00 EUR</i>
<i>Zähler Creos</i>	<i>864,00 EUR</i>
<i>Zähler Post</i>	<i>364,00 EUR</i>
<i>Zwischensumme</i>	<i>6.228,00 EUR</i>
	<i>TTC 17 %</i>
Gesamtbetrag	6.228,00 EUR

Der Gesamtbetrag ist ab Erhalt dieser Rechnung zahlbar innerhalb von 7 Tagen ohne Abzug. »

S'il est exact qu'en vertu de l'Acte notarié, les frais faisant l'objet de la facture n° NUMERO3.) sont à charge de l'acquéreur, toujours est-il que la société SOCIETE1.) ne peut refacturer à PERSONNE1.) que les montants qu'elle a effectivement avancés pour son compte. Au moment d'émettre la facture

n° NUMERO3.), elle a nécessairement dû se baser sur les factures qui lui ont été adressées par la Commune, la Poste et l'entreprise SOCIETE3.).

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) reste en défaut de verser les pièces justificatives sur lesquelles elle s'est basée lors de l'émission de sa facture n° NUMERO3.) pour refacturer à PERSONNE1.) les montants payés pour son compte, sa demande tendant au paiement du montant de 6.228 EUR n'est pas fondée.

L'appel est partiellement fondé.

A défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 6.000 EUR ou tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par la Cour d'appel à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cass. 9 février 2012, n° 5/12, NuméroNUMERO4.) du registre).

Cette preuve n'étant pas rapportée par la société SOCIETE1.), sa demande en obtention du montant de 6.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de la facture n° NUMERO3.) du 10 avril 2019 du montant de 6.228 EUR non fondée,

partant, en déboute,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ainsi que de celle en paiement de frais et honoraires d'avocat basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), chacun pour moitié, aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée KOENER & MINES WILTZ et Maître Vincent ISITMEZ qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.