

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 42/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du quinze février deux mille dix-sept.

Numéro 41446 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et
Chris ANTONY, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 26 juin 2014,

comparant par Maître David TRAVESSA MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2.) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

LA COUR D'APPEL:

Suivant acte notarié de vente du 9 décembre 2010, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) une maison d'habitation sise à LIEU1.) pour le prix de 340.000 euros. Aux termes de l'article 11 dudit acte, la société SOCIETE1.) s'était engagée à effectuer dans les quatre mois de l'acte de vente des travaux de rénovation de l'immeuble pour un montant de 50.000 euros. Les travaux précités n'ayant pas été réalisés au mois de novembre 2011, il a été convenu entre parties que les acquéreurs exécuteront eux-mêmes les travaux contre paiement par la venderesse de la somme de 19.000 euros.

La société SOCIETE1.) n'ayant réglé aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que le montant de 13.500 euros et ceux-ci ayant dû, en raison des travaux, reporter de dix mois leur emménagement dans la maison et continuer à payer un loyer pendant cette période, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont assigné la société SOCIETE1.) en paiement de la somme de 16.200 euros (5.500 à titre de solde des travaux et 10.700 à titre de loyers).

Par jugement du 7 mai 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande fondée pour la somme de 15.843,30 euros (5.500 + 10.343,30) que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement, signifié en date des 21 mai et 2 juin 2014, par exploit d'huissier du 26 juin 2014.

Elle ne conteste pas redevoir le montant de 5.500 euros au titre du solde du montant des travaux tel que retenu par les parties dans leur accord du mois de novembre 2011. Elle fait toutefois valoir que ledit accord est intervenu pour solde de tous comptes. Elle formule une offre de preuve en ce sens par l'audition du mandataire des parties venderesses. A titre subsidiaire, elle se réserve le droit de déférer le serment litisdécisoire aux parties intimées sur les faits offerts en preuve. A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste être responsable du retard des travaux et elle conteste le lien de causalité entre le retard des travaux et le paiement des loyers jusqu'au mois de janvier 2012 inclus. En effet, tout retard postérieur à l'accord du mois de novembre 2011 serait imputable aux intimés, puisqu'ils étaient chargés des travaux à partir de cette date, de sorte que seuls les loyers réduits entre le 9 avril 2011 (quatre mois après l'acte notarié) et le 20 novembre 2011 (date de la confirmation écrite de l'accord entre parties) seraient à mettre en compte. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) conteste le montant du loyer tel que réclamé, dès lors qu'aucun contrat de bail ne serait versé en cause et que les extraits bancaires ne renseigneraient que le paiement de ce chef d'un montant de 6.284 euros.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent que l'accord du 20 novembre 2011 soit intervenu pour solde de tous comptes. La somme de 19.000 euros correspondrait à la valeur des travaux restant à faire dans la maison. Les acomptes versés l'auraient été en exécution de cet accord qui n'aurait aucun caractère indemnitaire et forfaitaire et n'exclurait pas l'indemnisation d'un préjudice ultérieur. L'offre de preuve de la partie appelante serait irrecevable, dès lors qu'en tant qu'ancien mandataire des appelants, Maître Réguia AMIALI, appelée à témoigner, serait tenue au secret professionnel et dès lors que la preuve par témoins serait irrecevable au-delà de la somme de 2.500 euros. La preuve par voie de serment litisdécisoire serait également irrecevable en vertu des articles 1355 et suivants du code civil et elle serait dépourvue de pertinence.

C'est, tout d'abord, à bon droit que les juges de première instance ont déclaré la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) fondée pour le montant non contesté de 5.500 euros au titre du solde redû sur le montant des travaux tel que retenu par les parties dans leur accord du mois de novembre 2011.

Concernant les dommages-intérêts réclamés par les intimés du chef de loyers payés entre le mois d'avril 2011 et le mois de janvier 2012, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas réalisé tous les travaux de transformation dans le délai stipulé à l'acte notarié et que les parties ont convenu, au mois de novembre 2011, que les acquéreurs achèveraient eux-mêmes les travaux contre paiement par les vendeurs du montant de 19.000 euros.

La société SOCIETE1.) soutient que le prédit accord a été conclu pour solde de tous comptes entre parties.

L'accord en question n'a pas été rédigé par écrit. Il en est fait état dans un courrier adressé par le mandataire des intimés à la société SOCIETE1.) par lequel cette dernière est invitée à régler pour le 14 novembre 2011 le premier acompte de 5.000 euros sur la somme de 19.000 euros « pour la reprise des travaux de la maison de mon mandant ». Il ne découle pas de ce courrier que le montant de 19.000 euros avait un caractère forfaitaire.

La société SOCIETE1.) entend prouver la réalité de ses prétentions par l'audition d'un témoin.

Aux termes de l'article 1341 du code civil « il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal », soit le montant de 2.500.- euros (cf. règlement grand-ducal du 22 décembre 1986, ensemble celui du 1^{er} août 2001).

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ayant pas la qualité de commerçants, la preuve à leur encontre est soumise aux dispositions de l'article 1341 du Code civil et la preuve par témoins n'est pas admissible.

La société SOCIETE1.) s'était encore réservée le droit de déférer aux intimés le serment litisdécisoire sur les faits offerts en preuve. Elle n'a cependant pas formulé d'offre de preuve en ce sens.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.), qui s'était engagée à effectuer des travaux de rénovation dans la maison vendue dans les quatre mois de l'acte notarié de vente signé en date du 9 décembre 2010, c'est-à-dire jusqu'au 9 avril 2011, n'a pas rempli ses obligations, dès lors que les travaux n'étaient pas encore achevés au mois de novembre 2011. Il n'est par ailleurs pas contesté que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont emménagé dans leur nouvelle maison qu'au mois de janvier 2012. Même s'ils ont pris en charge eux-mêmes les travaux à partir du mois de novembre 2011, force est de relever que ceux-ci avaient déjà pris à cette date un retard de sept mois imputable à la partie appelante et qu'ils n'étaient pas achevés.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) est responsable du retard d'achèvement des travaux pour la totalité de la période concernée, de sorte que c'est à bon droit que la demande en dommages-intérêts a été déclarée fondée pour le montant de 10.343,30 euros correspondant aux loyers payés par les intimés entre le 10 avril 2011 et le mois de janvier 2012 pour la location d'un appartement à LIEU2.), loyers dont le paiement est justifié par le contrat de bail et les virements versés en cause.

Le jugement entrepris est partant à confirmer dans toute sa teneur.

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est à confirmer pour avoir débouté la société SOCIETE1.), qui a succombé, de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en première instance.

Au vu du sort de l'appel de la société SOCIETE1.), elle est de même à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

En revanche, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) la totalité des frais irrépétibles exposés par eux pour leur défense en appel, il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure de 1.000 euros 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 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.