

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 127/22 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-quatre novembre deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-01187 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), président de chambre,
MAGISTRAT2.), conseiller,
MAGISTRAT3.), conseiller,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de Luxembourg, du 25 février 2020,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce

et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 14 juin 2022.

Suivant compromis de vente conclu en date du 14 novembre 2018, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL (ci-après, ORGANISATION1.)) a vendu à PERSONNE1.) un terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), Commune de ADRESSE3.), section A, correspondant au lot 5B faisant partie de la parcelle n°NUMERO2.), d'une contenance de 4,46 ares, « pour le prix fixe de 500.000 euros ».

PERSONNE1.) y déclarait projeter la construction d'une maison « clés en main ».

Lors de cette transaction, la partie acquéreuse a sollicité et obtenu le bénéfice d'un crédit d'impôt de 20.000 euros, sur le fondement de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, laquelle conditionne l'octroi du crédit d'impôt à une occupation personnelle de l'immeuble par la partie acquéreuse dans un certain délai.

Le projet de construction susmentionné n'a finalement pas été réalisé.

Par courrier, intitulé « avis de paiement », daté du 6 novembre 2019, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a réclamé à PERSONNE1.) le paiement de la somme de 20.063,56 euros, correspondant au crédit d'impôt de 20.000 euros, augmenté de la somme de 63,56 euros, correspondant aux intérêts légaux, en raison du « non-accomplissement du délai d'occupation » prévu par la loi susmentionnée.

L'article 4.3 dudit compromis de vente se lit comme suit : « Si pour quelque raison que ce soit la construction ne pourra être commencée d'ici le 01.09.2019, ORGANISATION1.) sera tenu de reprendre, sur première

demande de l'acquéreur, le terrain en remboursant le prix d'acquisition, augmenté des frais notariés ».

Par courrier daté du 2 novembre 2019, PERSONNE1.) a demandé à ORGANISATION1.), en référence à l'article 4.3 du compromis de vente, de reprendre le terrain en cause, moyennant remboursement des montants suivants : 500.000 euros, correspondant au prix du terrain, 17.614,44 euros, correspondant aux frais notariés, et 20.000 euros, correspondant au crédit d'impôt, soit au total le montant de 537.614,44 euros.

Par courrier du 5 novembre 2019, ORGANISATION1.) s'est montrée d'accord à reprendre le terrain, moyennant paiement du montant de 517.614,44 euros.

Par acte notarié du 9 décembre 2019, PERSONNE1.) a revendu le prédit terrain à ORGANISATION1.) pour le prix de 517.614,44 euros.

Par courrier recommandé daté du 31 janvier 2020, le mandataire de PERSONNE1.) a mis en demeure la société ORGANISATION1.) de rembourser à sa mandante le montant de 20.000 euros, correspondant au crédit d'impôt relatif à la première vente.

Le mandataire de PERSONNE1.) soutenait dans ce courrier que « *l'avantage perdu* » résultant du remboursement du crédit d'impôt à l'Etat faisait « *partie des sommes exposées pour l'acquisition* » du terrain et que le montant en question devait être remboursé par ORGANISATION1.), celle-ci s'étant engagée au remboursement du « *prix d'acquisition* », dans les conditions prévues à l'article 4.3 du compromis de vente du 14 novembre 2018.

ORGANISATION1.) n'a pas réservé de suite favorable à ce courrier.

Par exploit du 25 février 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à ORGANISATION1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre condamner, à lui payer le montant de 20.063,56 euros, outre les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.500 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Selon la demanderesse, ORGANISATION1.) se serait engagée, en vertu de l'article 4.3 du compromis de vente, à reprendre le terrain en cause et à lui rembourser le prix d'acquisition, augmenté des frais notariés, pour le cas où la construction projetée sur le terrain ne serait pas commencée avant le 1er septembre 2019. Or, le remboursement du crédit d'impôt à l'ETAT ferait partie intégrante du prix d'acquisition du terrain.

La demande était basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil.

En cours d'instance, PERSONNE1.) a formé une demande en réparation, tendant à la condamnation de ORGANISATION1.) à lui payer la somme de 50.000 euros pour réparation de son « *préjudice matériel et moral résultant des tracas et du temps perdu en relation avec cette opération* ».

La défenderesse concluait, principalement, à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, à son rejet quant au fond.

Elle soulevait l'irrecevabilité de la demande en remboursement du crédit d'impôt, pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de ORGANISATION1.), et l'irrecevabilité de la demande en allocation de dommages et intérêts, pour être contraire à la prohibition des demandes nouvelles, résultant de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond, la défenderesse faisait valoir que le crédit d'impôt en question ne faisait pas partie du « *prix d'acquisition* » remboursable en vertu du compromis de vente et que la demanderesse avait renoncé à réclamer le remboursement litigieux en signant, sans la moindre réserve, l'acte de vente du 9 décembre 2019, stipulant la vente du terrain en cause à ORGANISATION1.) pour le montant de 517.614,44 euros.

Par jugement rendu le 20 octobre 2021, le tribunal a déclaré irrecevable la demande en allocation de dommages et intérêts et recevable, mais non fondée la demande en remboursement.

Il a condamné en outre la demanderesse à payer à la défenderesse une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Quant à la recevabilité de la demande en allocation de dommages et intérêts, le tribunal a relevé qu'il s'agissait d'une prétention nouvelle par rapport à la demande figurant dans l'acte d'assignation.

Quant à la recevabilité de la demande en remboursement, il a écarté le moyen opposé par la défenderesse, au motif que ce moyen soulèverait la question de « *l'existence effective du droit invoqué par le demandeur* », ce qui relèverait du fond du litige et non de l'examen de la recevabilité de la demande.

Quant au fond, le tribunal a retenu notamment que « *le fait pour PERSONNE1.) d'avoir signé, en date du 9 décembre 2019, devant le refus de la société ORGANISATION1.) de lui régler le montant de 537.614,44 EUR au titre du prix de vente du terrain tel que sollicité par elle, l'acte de vente du terrain moyennant un prix de 517.614,44 EUR, sans émettre la moindre*

réserve, est à considérer comme une renonciation implicite au surplus de 20.063,56 EUR ».

Par exploit du 14 décembre 2021 PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 2 décembre 2021.

L'appelante demande à la Cour de faire droit à l'ensemble de ses prétentions formées en première instance et de la relever de toute condamnation, par réformation du jugement attaqué.

Elle soutient que ce serait à tort que la juridiction du premier degré n'aurait pas fait droit à sa demande en remboursement du crédit d'impôt.

L'appelante n'aurait jamais renoncé à ce remboursement et n'aurait jamais eu la moindre raison d'y renoncer.

Eu égard à la teneur de la lettre adressée le 2 novembre 2019 par l'appelante à l'intimée, il aurait appartenu à cette dernière de préciser que son paiement était effectué *« pour solde de tout compte »*.

En effet, à la suite de la déclaration de l'appelante selon laquelle elle entendait *« profiter des avantages »* de la loi du 30 juillet 2002, telle que modifiée, relative au crédit à faire valoir sur les droits d'enregistrement et de transcription, le notaire aurait déduit directement le montant du crédit d'impôt *« des frais d'acte normalement dus »*, lesquels frais se seraient élevés au montant de 37.614,44 euros.

Cependant, la partie appelante ayant *« recédé le terrain sans avoir pu l'occuper »*, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines lui aurait demandé, par courrier du 6 novembre 2019, de s'acquitter du montant de 20.063 euros, représentant le principal et les intérêts, *« pour droits d'enregistrement et de transcription supplémentaires suite à la perte de la réduction des droits fiscaux accordés sur l'acte d'acquisition pour non accomplissement du délai d'occupation »*, ce que l'appelante aurait fait par virement bancaire du 8 novembre 2019.

Le préjudice subi correspondrait donc au montant du crédit d'impôt octroyé lors de la conclusion du premier acte de vente.

Enfin, ce serait à tort que la juridiction du premier degré aurait déclaré irrecevable la demande de la partie PERSONNE1.) en réparation du dommage

matériel et moral « *en présence des réserves faites dans l'acte introductif d'instance signifié le 25 février 2020* ».

Dans le dispositif de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande la condamnation de ORGANISATION1.) à lui payer un montant, à fixer par un expert, pour réparation de son préjudice matériel et un autre montant, à fixer *ex aequo et bono*, pour réparation de son préjudice moral.

L'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Elle se réfère aux termes, selon elle, clairs et précis de l'article 4.3 du compromis de vente litigieux pour soutenir que ladite stipulation prévoit le remboursement uniquement du prix de vente et des frais notariés, mais non le remboursement de « *sommes accessoires tel que le crédit d'impôt* ».

Elle renvoie à la lettre envoyée le 5 novembre 2019 à l'appelante, en réponse à la lettre de celle-ci datée du 2 novembre 2019.

Au vu de cet échange de courriers, l'appelante n'aurait pas pu se méprendre sur la position de l'intimée et sur son « *refus catégorique de lui rembourser le montant litigieux de 20.000 euros* ».

En acceptant, par la suite, de signer l'acte de vente notarié du 9 décembre 2019, l'appelante aurait dès lors « *renoncé au montant de 20.000 euros et elle ne (pourrait) valablement prétendre que ORGANISATION1.) doit lui rembourser la prédite somme* ».

L'intimée fait valoir que c'est à bon droit que la juridiction de première instance a déclaré irrecevable la demande en réparation adverse pour être contraire aux prescrit de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande en réparation serait basée sur le reproche de l'appelante, selon lequel l'intimée aurait « *dépassé les délais de façon significative* ».

Or, cette demande aurait été formulée pour la première fois dans des conclusions notifiées en date du 26 mai 2021.

Dans l'exploit d'assignation du 25 février 2020, il ne serait question nulle part d'une faute de l'assignée, consistant dans un dépassement significatif des délais, ni de l'octroi d'une réparation pour « *un prétendu préjudice évalué à 50.000 euros* ».

La demande en réparation ayant le même objet et la même cause, formée dans l'acte d'appel, devrait dès lors être déclarée irrecevable, en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile « *à défaut d'avoir été présentée en première instance* ».

L'intimée conteste avoir commis la moindre faute et conteste tout préjudice dans le chef de l'appelante.

Elle conclut au rejet de la demande de l'appelante tendant à l'institution d'une expertise, aux motifs que pareille mesure d'instruction ne serait ni pertinente ni concluante et qu'elle contreviendrait à l'interdiction faite au juge de pallier la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Appréciation de la Cour

Aux termes de l'article 4.3 du compromis de vente en cause, l'intimée s'est engagée envers l'appelante à « *repandre (...) le terrain en remboursant le prix d'acquisition, augmenté des frais notariés* », au cas où la construction projetée ne serait pas commencée avant le 1^{er} septembre 2019.

Cette clause ne prévoit nullement le remboursement, en pareil cas, du montant que l'appelante serait amenée à payer à l'Etat en raison de la « *perte de la réduction des droits fiscaux* ».

Telle que formulée par les parties au litige, la clause citée ci-dessus stipule le remboursement du montant de 500.000 euros, correspondant au prix d'achat du terrain, tel qu'il ressort du compromis de vente (cf. pièce n° 1 de la farde de l'appelante) augmenté du montant de 17.614,44 euros, correspondant aux frais notariés, tel qu'il résulte du décompte du notaire NOTAIRE1.), daté du 1^{er} octobre 2019 (cf. pièce n° 6 de la farde de l'appelante).

A cela, s'ajoute que les circonstances de la cause révèlent la volonté tacite de l'appelante de ne pas réclamer le montant litigieux à l'intimée.

Dans sa lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 2 novembre 2019 (cf. pièce n° 2 de la farde de l'appelante) PERSONNE1.) réclame à ORGANISATION1.) le remboursement du montant de 537.614,44 euros, ce montant étant composé du montant de 500.000 euros, pour le « *terrain* », du montant de 17.614,44 euros, pour les « *frais notariés* », et du montant 20.000 euros au titre du « *crédit d'impôt* », selon les termes exprès de ladite lettre.

Dans sa réponse, adressée à PERSONNE1.) par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 5 novembre 2019 (cf. pièce n° 3 de la farde de l'appelante) ORGANISATION1.) fait valoir que la clause 4.3 du compromis de vente ne prévoit pas « *le remboursement d'un crédit d'impôt* » et que le remboursement auquel cette clause donne droit se limite au montant du « *prix d'achat* », soit 517.614,44 euros.

Or, loin de répliquer à ce courrier par quelque contestation que ce soit, l'appelante a consenti, quelques semaines plus tard, à conclure l'acte de vente notarié daté du 9 décembre 2019 (cf. pièce n° 3 de la farde I de l'intimée) pour le prix de 517.614,44 euros, correspondant très exactement au montant reconnu par ORGANISATION1.) dans son courrier précité du 5 novembre 2019, et cela sans émettre la moindre réserve.

Ces circonstances manifestent sans équivoque le consentement de l'appelante à exclure le montant du crédit d'impôt du montant remboursable par l'intimée sur base de la clause 4.3 du compromis de vente, autrement dit, la renonciation de l'appelante à réclamer, à l'intimée, le remboursement du montant litigieux relatif au crédit d'impôt.

Il suit de là que c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a débouté PERSONNE1.) de sa demande en paiement du montant de 20.063,56 euros, outre les intérêts légaux.

Le principe selon lequel il est interdit aux parties litigantes de former, en cours d'instance, des demandes nouvelles est consacré à l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose ce qui suit : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

On dit qu'une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. Ce dernier délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs, parties, objet et cause. Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle, qu'elle soit présentée par le demandeur principal ou par le défendeur principal. L'admission incontrôlée des demandes nouvelles risquerait de porter atteinte aux droits de la défense et de compliquer à l'excès le procès. Aussi les demandes nouvelles sont-elles,

en principe, irrecevables (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, éd. 1955, tome I, v^o Demande nouvelle, n^{os} 1-2).

L'acte d'assignation du 25 février 2020 ne mentionne nullement une demande en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 50.000 euros.

Cette demande, formée pour la première fois par PERSONNE1.) dans des conclusions prises en cours d'instance, se différencie par son objet des prétentions énoncées dans l'exploit introductif d'instance.

Cette demande en réparation n'est pas davantage virtuellement comprise dans les prétentions originaires et ne s'y rattache pas par un lien suffisant, au sens de l'article 53 précité.

La simple mention finale habituelle, selon laquelle le demandeur se réserve « *tous autres droits, dus, moyens et actions* » est insuffisante à cet égard.

Il convient dès lors de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré cette demande irrecevable.

Pour autant que la partie appelante entend, en ordre subsidiaire, former sa demande en réparation pour la première fois en instance d'appel, il y a lieu de toiser cette demande en application de l'article 592 du même Code qui se lit comme suit : « *Il ne sera formé en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.* »

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

En instance d'appel, la prohibition des demandes nouvelles, rappelée ci-dessus, en relation avec les dispositions de l'article 53, se fait encore plus stricte afin d'assurer le respect du droit au double degré de juridiction (cf. op. cit., n^o 5).

La demande nouvelle de PERSONNE1.), tendant à l'octroi de dommages et intérêts, ne relève d'aucune des exceptions prévues par l'article 592 précité.

En conséquence, cette demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est formée pour la première fois en instance d'appel.

L'appelante conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chaque instance, tandis que l'intimée réclame une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelante succombe dans ses prétentions et devra supporter la charge des dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision entreprise, que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue et à la nature du litige, il convient d'allouer à l'intimée une indemnité de procédure de 1.500 euros, pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit du travail, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, formée par la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL fondée à hauteur de 1.500 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me AVOCAT2.), sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par MAGISTRAT1.), président de chambre, en présence du greffier GREFFIER1.).