

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 123/24 - III – CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du sept novembre deux mille vingt-quatre.**

**Numéro CAL-2021-00667 du rôle**

**Composition:**

Alain THORN, président de chambre,  
Martine DISIVISCOUR, premier conseiller,  
Marc WAGNER, conseiller,  
Isabelle HIPPERT, greffier.

Entre :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 31 mai 2021

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

**1) PERSONNE2.),** et

**2) PERSONNE3.),** les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

**LA COUR D'APPEL:**

La présente affaire a donné lieu à un arrêt rendu le 14 juillet 2022, sous le numéro NUMERO1.)/22.

Par cet arrêt, la juridiction de ce siège a notamment confirmé la décision d'annuler, pour dol, le contrat de vente litigieux, à charge, d'une part, pour les acquéreurs, les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.), parties intimées, de restituer l'immeuble en cause et, d'autre part, du vendeur, PERSONNE1.), partie appelante, d'indemniser les acquéreurs de plusieurs préjudices.

Concernant deux chefs de préjudice indemnifiables, un supplément d'instruction a été ordonné.

Afin de déterminer le montant exact des intérêts bancaires échus et payés par les acquéreurs, la Cour a demandé aux parties litigantes de prendre de nouvelles conclusions et aux époux PERSONNE4.) de verser « *un relevé complet, clair et précis (...) renvoyant aux justificatifs de paiement invoqués* ».

Afin d'évaluer la plus-value apportée à l'immeuble en raison des travaux effectués par les acquéreurs, la Cour a institué une expertise.

Les époux PERSONNE4.) ont déposé une nouvelle farde de pièces en date du 14 février 2024.

L'expert Frank ERPELDING, architecte diplômé, a déposé son rapport au greffe de la Cour, en date du 22 novembre 2023.

Dans des conclusions notifiées le 12 février 2024, les intimés demandent à la Cour, premièrement, de leur allouer un montant de 67.126,04 euros au titre des intérêts bancaires échus et payés, au vu des pièces versées et des explications détaillées fournies dans leurs conclusions et, deuxièmement, d'entériner les conclusions de l'expert judiciaire et de leur allouer un montant de 44.111,71 euros « *au titre des travaux d'aménagement* ».

Dans des conclusions notifiées le 30 mai 2024, PERSONNE1.) demande à la Cour de rejeter les revendications indemnitaires des intimés aux motifs, premièrement, qu'il serait impossible de reconstituer le montant exact et précis qui serait dû au titre des intérêts bancaires et, deuxièmement, que le rapport d'expertise ne permettrait pas de retracer en quoi le montant retenu correspondrait à une plus-value de l'immeuble.

### **Appréciation de la Cour**

A la suite de l'arrêt du 14 juillet 2022, les intimés ont versé une nouvelle farde de pièces contenant l'ensemble des extraits de comptes renseignant les paiements d'intérêts conventionnels, entre juillet 2020 et décembre 2023, sur leur prêt bancaire immobilier accordé par la SOCIETE1.), et cela sur les deux comptes portant respectivement les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.).

Dans des conclusions notifiées le 12 février 2024, les intimés ont dressé un relevé complet, clair et précis des intérêts bancaires en question.

La demande y relative des intimés correspond aux pièces versées aux débats et aux explications fournies.

Il y a partant lieu d'y faire droit et d'imposer à l'appelant, de ce chef, le paiement de la somme de 67.126,04 euros.

En ce qui concerne les impenses, il est rappelé que la Cour a d'ores déjà considéré que les travaux d'installation et d'aménagement de la cuisine équipée, de la salle de bain, d'un radiateur dans une salle de séjour, de la climatisation, du garde-corps sur la terrasse, et de la clôture dans le jardin constituaient des dépenses non pas somptuaires mais d'amélioration, et qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de l'usure ni d'une quelconque détérioration.

Il est constant que l'expert judiciaire Frank ERPELDING a réalisé ses travaux de manière contradictoire.

Il est relevé à ce sujet que l'expert a convoqué les parties au litige sur place, que ces dernières étaient présentes avec leurs avocats respectifs, lors de la visite des lieux, et qu'elles ont été entendues par l'expert.

Dans son rapport dressé le 20 novembre 2023, l'expert rappelle que sa mission consiste à déterminer le montant de la « *plus-value* » résultant des travaux susmentionnés (cf. page 3) avant de décrire la nature et le résultat desdits

travaux et de chiffrer les montants investis (cf. pages 4 à 7), étant précisé que l'expert s'est assuré au préalable, moyennant vérification des pièces produites par les intimés, que les montants mis en compte correspondaient bien aux investissements réellement effectués dans ces mêmes travaux (cf. page 6).

Il importe de relever à cet égard qu'à la première page de son rapport, l'expert déclare qu'il « *considère la valeur investie de la plus-value des éléments de la liste énumérée ci-dessous* ».

A la fin de son rapport, l'expert retient un montant total de 44. 111,71 euros.

S'il est vrai que l'expert ERPELDING s'est contenté d'ajouter à la fin de son rapport qu'il s'agissait là du « *montant total investi faisant l'objet de la présente expertise judiciaire* », sans préciser que le montant ainsi investi correspond, selon lui, à une plus-value de l'immeuble en cause, il est permis de considérer qu'une telle précision était sous-entendue et que l'expert a implicitement estimé à ce montant la plus-value totale résultant des travaux d'amélioration dont il s'agit, eu égard aux précisions figurant au début du rapport d'expertise, citées plus haut.

Aucun élément du rapport d'expertise ne permet de considérer que tout ou partie de ce montant investi ne correspondrait pas à une plus-value réelle.

L'appelant reste par ailleurs en défaut d'établir et même d'expliquer en quoi le montant retenu par l'expert judiciaire ne correspondrait pas à une plus-value, ne serait-ce que partiellement.

La demande des intimés en indemnisation des travaux d'amélioration est dès lors justifiée à hauteur du montant réclamé de 44.111,71 euros.

Les honoraires de l'expert Frank ERPELDING, chargé par la juridiction de céans de la mission d'expertise, sont compris dans les frais et dépens de l'instance d'appel, lesquels doivent être supportés par la partie qui succombe, PERSONNE1.), de sorte qu'il n'y a pas lieu de prononcer à l'encontre de ce dernier une condamnation spécifique de ce chef.

L'appelant réclame une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance, tandis que les intimés concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelant succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure doit être

rejetée, tant pour la première instance, par confirmation de la décision déferée, que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige et à sa nature, il convient d'allouer aux intimés 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 civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation de l'arrêt rendu en date du 14 juillet 2022, sous le numéro NUMERO1.)/22,

déboutant de toutes autres conclusions plus amples ou contraires,

par réformation,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 67.126,04 euros, au titre de remboursement des intérêts bancaires résultant du prêt immobilier contracté par ces derniers, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) le montant de 44. 111,71 euros, au titre de l'indemnisation de travaux d'amélioration effectués dans l'immeuble,

confirme, pour le surplus, le jugement entrepris,

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

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) 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 la société anonyme Krieger & Associates SA, représentée par Me Georges Krieger, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.