

Arrêt civil

Audience publique du 7 juillet deux mille dix

Numéro 35160 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

W),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 15 juillet 2009,

comparant par Maître Gilles PLOTTKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

K),

intimé aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 15 juillet 2009,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat de vente du 28 août 2001, W) cède à K) un local de commerce sis à Belvaux, 17, route d'Esch. Par jugement du 5 février 2004, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg dit que le contrat de vente en question vaut vente entre parties et que son jugement sera transcrit au bureau des hypothèques. Par exploit d'huissier du 3 avril 2008, l'acheteur K) assigne le vendeur W) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence Belvaux, les propriétaires X) et Y) et la société T) devant le tribunal d'arrondissement pour certains défendeurs s'entendre condamner au paiement de loyers non touchés par lui, d'autres au paiement d'indemnités pour perte de jouissance de certaines parties de l'immeuble. Par jugement du 12 mai 2009, le tribunal a dit que le demandeur est propriétaire de tout le rez-de-chaussée ; il a condamné le défendeur W) à payer au requérant la somme de 4.500.- euros à titre de loyers indûment touchés. Il a dit non fondées toutes les autres demandes.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2009, W) a relevé appel de ce jugement. Il insiste sur le fait que le rez-de-chaussée comporte deux locaux de commerce distincts, ayant chacun un numéro différent, à savoir 15 et 17. La vente conclue entre parties ne portait que sur le numéro 17 ; ce fait résulterait également du jugement de 2004 ayant validé la vente. Il demande à la Cour de réformer le jugement attaqué dans la mesure où sa demande reconventionnelle en obtention de loyers fut rejetée. Il demande en outre à être déchargé de la condamnation au paiement de la moitié des frais et dépens.

Tout en admettant que l'appelant a procédé avant la signature du contrat de vente à la séparation en deux parties du local de commerce sis au rez-de-chaussée, l'intimé déclare avoir acheté tout le rez-de-chaussée, formant le lot 009. Les premiers juges auraient statué conformément au jugement définitif de 2004. Il relève appel incident dans la mesure où certaines transformations furent faites après la vente à son insu et où sa demande de délivrance conforme de la chose vendue fut rejetée. Son appel incident porte encore sur les pertes locatives qu'il fixe à 29.000.- euros, demande rejetée par le tribunal.

Parmi les éléments essentiels à la formation d'un contrat de vente figure la chose ; l'accord des parties doit porter entre autres sur cet élément. Dans le cas d'espèce, il est stipulé au contrat de vente du mois d'août 2001 que W) déclare vendre à K) un local commercial avec deux emplacements pour voitures sis à Belvaux, route d'Esch d'une contenance d'environ 135 m². Le formulaire du contrat de vente, rempli de façon assez illisible, comporte, dans sa rédaction initiale, comme numéro de rue le numéro 15. Par après, le

chiffre 7 fut écrit sur le chiffre 5. Ce contrat seul documente la volonté des parties quant à l'objet à céder. L'acte de base rédigé par le notaire Biel pour l'ensemble de la copropriété et les divers tableaux et plans dressés par l'administration du cadastre sont dans ce contexte inopérants et sans la moindre pertinence. Dans le jugement du 5 février 2004 valant acte notarié de vente, il est précisé que la convention des parties portait sur un local commercial sis à Belvaux, 17, route d'Esch. Cela est clair et net. Il n'y est pas question d'un lot 009 ni de l'ensemble du rez-de-chaussée. Le vendeur n'a donc pas cédé le local commercial portant le numéro 15. Ce fait est corroboré par la convention de crédit conclue entre la Dexia Banque et l'acheteur K), par le contrat de bail signé entre le bailleur K) et le locataire B) et par la résiliation du bail conclue entre le bailleur K) et le locataire F), contrats qui renseignent tous le local commercial portant le numéro de rue 17.

Il ne fait donc pas de doute que le contrat de vente du mois d'août 2001 ne porte que sur le local commercial no. 17, à l'exclusion du numéro 15. C'est dès lors à tort que les juges ont dit que K) est propriétaire de l'ensemble du magasin sis au rez-de-chaussée de l'immeuble. Cette déclaration va d'ailleurs à l'encontre du jugement du 5 février 2004. Il y a donc lieu à réformation sur ce point.

L'appelant sollicite en second lieu le remboursement de tous les loyers indûment touchés par l'intimé dans le cadre du bail signé avec les époux A) depuis l'an 2005. Il ressort des pièces versées que l'appelant a conclu le 17 septembre 2003 un contrat de bail avec les époux A) portant sur un magasin sis à Belvaux, 15, route d'Esch. Le local en question est resté la propriété de l'appelant. Il ressort du jugement attaqué que l'intimé reconnaît toucher le loyer dudit local depuis le 1er juillet 2005. Ce loyer est touché indûment de sorte que l'intimé est à condamner de le rembourser, par réformation.

L'appelant demande encore à être déchargé du paiement de la moitié des frais et dépens de la première instance. Cette demande est aussi fondée, au vu des développements qui précèdent.

Appel incident

K) reproche aux juges d'avoir rejeté sa demande en condamnation de l'appelant de lui délivrer l'immeuble tel que vendu et de le remettre dans son pristin état, alors que le vendeur aurait procédé après la vente à certaines transformations.

La demande afférente de l'intimé est à rejeter par adoption des motifs des juges. Cette solution s'impose d'autant plus que l'appelant est resté propriétaire du local sis à gauche du rez-de-chaussée.

L'appel incident porte encore sur la partie du jugement ayant rejeté sa demande en obtention de dommages-intérêts résultant du fait qu'il a dû résilier le contrat de bail conclu avec le locataire F).

Cette demande est encore à rejeter par adoption des motifs du premier jugement.

L'appelant sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est fondée pour la somme de 1.000.- euros, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

L'intimé forme une demande de même nature. Celle-ci est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

L'appelant demande encore à la Cour d'ordonner l'exécution provisoire du présent arrêt. L'article 244 du NCPC prévoit de façon limitative les cas dans lesquels l'exécution provisoire d'une décision doit être ordonnée. Dans tous les autres cas, elle est facultative.

L'exécution provisoire d'office est exclue, le présent dossier ne rentrant pas dans un des cas prévus par l'article précité. Il n'est en outre pas opportun de faire droit à la demande eu égard aux multiples demandes incidentes formées de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit non fondé l'appel incident et en déboute,

dit fondé l'appel principal,

réformant,

dit que W) est resté propriétaire du local portant le numéro 15, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble,

dit que W) a droit aux loyers portant sur le local en question,

condamne K) à restituer les loyers à l'appelant à partir du 1^{er} juillet 2005 jusqu'au mois de juin 2010, avec les intérêts légaux à partir du 17 décembre 2008, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration du délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt,

décharge W) du paiement de la moitié des frais et dépens de la première instance,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande de l'appelant basée sur l'article 240 du NCPC,

condamne l'intimé au paiement de cette somme à l'appelant,

dit non fondée la demande de même nature de l'intimé,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de l'arrêt,

condamne l'intimé au paiement des frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Gilles Plottke, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.