

Arrêt civil

**Audience publique du 7 décembre deux mille onze**

Numéro 36407 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Lotty PRUSSEN, conseiller;

Brigitte KONZ, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme A),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 6 juillet 2010,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. la société à responsabilité limitée W),**

intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 6 juillet 2010,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**2. la BANQUE X),**

**3. la BANQUE Y),**

intimées aux fins du susdit exploit WEBER du 6 juillet 2010,

n'ayant pas constitué avocat.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Par acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 13 janvier 2005 (no 68.764), A) SA, qui est propriétaire d'une quote-part indivise (369,001/1000) d'un terrain à Luxembourg-Cents, 51, rue Raoul Follereau, et W) S.AR.L., conviennent de ce que « du consentement formel et sans réserves de A) SA, qui ... déclare ... renoncer à tout droit d'accession », W) S.AR.L. construira sur ce terrain une maison d'habitation bi-familiale (2 garages, 2 appartements, 2 jardins).

Aux termes de cet acte notarié du 13 janvier 2005, W) S.AR.L. vend à A) SA en état futur d'achèvement un appartement-terrasse sis au rez-de-chaussée de cette maison, un garage et deux jardins pour le prix de 207.201,64 euros (TVA de 15% comprise) :

« Ce prix de vente est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux et, en l'occurrence, viendra à échéance comme suit » :

Suit un échelonnement du paiement du prix de vente en 14 tranches, dont les deux dernières :

« - le solde, soit 3,50% du prix total des constructions à réaliser à l'achèvement des travaux de carrelage, soit la somme d'euros : 7.252,06 ».

« - le solde, soit 5% du prix total des constructions à réaliser, lors du constat d'achèvement/remise des clés, soit la somme d'euros : 10.360,08 ».

Sous « 4.- Définition de l'achèvement », « Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend tel qu'il est défini à l'article 1601-6 du code civil ... :

« < L'immeuble vendu ... en l'état futur d'achèvement est réputé achevé aux sens des articles 1601-2 et 1601-9, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet événement, 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 les éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation > ».

« La constatation d'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil ».

Par acte notarié du 13 janvier 2005 (no 68.765), A) SA cède aux époux H)-M) au prix de 271.569,40.- euros la quote-part indivise (630.999/1.000) du terrain en question, et W) S.AR.L. leur vend en état futur d'achèvement un appartement-duplex-balcon et un garage pour le prix de 243.430,60.- euros (TVA de 3% comprise).

Par acte sous seing privé du même jour, W) SARL déclare « être redevable vis-à-vis de A) SA d'une commission de 110.553,44 euros hors TVA, à la seule condition que W) ait obtenu la commande des époux H)-M) ... et la commande de A) S.A. ... par actes authentiques passés le 13 janvier 2005 ».

Ladite « commission sera facturée en 2 tranches égales », l'une « à la fin du gros-œuvre », l'autre « à la fin des travaux ».

Le 12 septembre 2006, W) S.AR.L. établit et souscrit un document unilatéral, non signé par A) SA, faisant état d'une constatation contradictoire de l'achèvement au sens de l'article 1601-6 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, à savoir de l'exécution des ouvrages et des installations indispensables à l'utilisation conformément la destination des biens vendus : « ... ».

« La société venderesse s'engage expressément, même si les malfaçons ne rendent pas les biens vendus impropres à leur utilisation, à effectuer les travaux nécessaires et pourvoir à la mise définitive des biens vendus en conformité avec les prévisions du susdit acte de vente en état futur d'achèvement ». « ... ».

Par téléfax du 22 septembre 2006, A) SA, qui ne signe pas l'écrit unilatéral ci-avant du 12 septembre 2006, fait savoir à W) S.AR.L. que :

« Par la présente nous tenons à vous informer que nous acceptons le procès-verbal d'achèvement et de réception des travaux pour le chantier »

de Luxembourg-Cents « sous condition que nous trouvions, dans les meilleurs délais, une solution avec la société P) suite aux problèmes d'installation du parquet ». « ... ».

Par « facture n° 2006-10-000002/4 », W) S.AR.L. met le 18 octobre 2006 en compte à A) S.A. un montant HTVA de 90.087,67.- euros, soit 103.600,82.- euros.- euros (TVA de 15% comprise) concernant la « tranche prévue à la fin des travaux », l'échéance du paiement étant fixée au 3 novembre 2006.

Le 7 mai 2008, A) S.A. adresse à W) S.AR.L. une facture n° 20050622/001-b ayant trait à la « Commission de fin de construction – selon convention – 50% » de la maison bifamiliale, soit un montant de 55.276,72.- euros HTVA, portant, 63.568,23.- euros TVAC.

Par acte notarié du 29 juillet 2008, A) SA, représentée par son administrateur-délégué S), vend l'appartement qu'elle a acquis le 13 janvier 2005, à S) au prix de 375.000.- euros, avec la pleine et entière jouissance dès l'acte notarié.

Se référant à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 13 janvier 2005 passé entre elle-même et A) S.A., faisant valoir que les travaux sont achevés en septembre 2006, que le 12 septembre 2006, elle établit le procès-verbal de réception, que A) S.A. accepte le 22 septembre 2006 le procès-verbal d'achèvement ainsi que la réception sous la seule réserve du redressement d'un problème affectant le parquet, problème redressé en 2007, que malgré mises en demeure, A) S.A. refuse le paiement du montant de 103.600,82- euros lui facturé le 18 octobre 2006, portant finalement en déduction de ce montant, celui lui facturé le 7 mai 2008 par A) S.A. de 63.568,23.- euros, W) S.AR.L. fait, sur autorisation présidentielle du 6 mai 2009, pratiquer le 2 juin 2009 saisie-arrêt entre les mains des banques X) et Y) à l'encontre de A) S.A., pour avoir sûreté et paiement du montant de 40.032,59.- euros (103.600,82 - 63.568,23).

Par exploit d'huissier du 4 juin 2009, W) S.AR.L. dénonce la saisie-arrêt à A) S.A., en l'assignant à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour se voir condamner au paiement du montant de 40.032,59.- euros avec les intérêts de retard y précisés, et voir valider la saisie-arrêt pratiquée le 2 juin 2009.

Par conclusions du 20 octobre 2009, dans lesquelles elle fait valoir qu'aux termes du contrat de vente en état futur d'achèvement, l'appartement devait être achevé dans les 300 jours ouvrables à compter du 13 janvier 2005, soit le 1<sup>er</sup> mars 2006, qu'il n'existe cause, ni de force majeure, ni de suspension permettant de différer le temps de construction, se prévalant du

retard exagéré dû aux désordres affectant le parquet, que l'immeuble n'a finalement pu être aménagé qu'au mois de juin 2008, que de ce fait il lui est accru une perte de loyers évaluée à 27.000.- euros, que le parquet refait par l'intimée s'est de nouveau décollé, qu'il en résulte une moins-value de 5.000.- euros, qu'il s'y ajoute le prix du remplacement de la porte de garage (1.428.- euros) ainsi que le montant de 4.428.- euros correspondant au coût de la remise en peinture rendue nécessaire en raison des travaux de remplacement du parquet, A) S.A. forme une demande reconventionnelle d'un import de 37.856.- euros à l'encontre de W) S.AR.L. et, sollicitant la compensation entre les créances, requiert la mainlevée de la saisie-arrêt, W) S.AR.L. ayant au maximum encore droit au montant de 2.176,59.- euros (103.600,82 - 63.568,23 - 37.856).

Par exploit d'huissier du 6 juillet 2010, A) SA interjetée régulièrement appel contre le jugement rendu le 5 mai 2010 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg la condamnant à payer à W) SARL la somme de 40.032,59.- euros avec les intérêts de retard y spécifiés, et déclarant bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de BANQUE X) et de BANQUE Y) pour cette somme.

En instance d'appel, A) S.A. demande reconventionnellement l'obtention des montants de 48.600.- euros du chef de perte de loyer du 1<sup>er</sup> mars 2006 au mois de juin 2008 (27 mois à 1.800.- euros chacun), de 12.478,94.- euros « pour la réparation du parquet et la remise en peinture de l'appartement » (dispositif de l'acte d'appel), ainsi que de 1.428.- euros pour endommagement de la porte du garage, concluant à voir dresser, par compensation, le décompte entre parties et à voir, en conséquence, prononcer la nullité de la saisie-arrêt.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement du 5 mai 2010.

Subsidiairement, elle demande la condamnation de A) SA au paiement du montant de 37.861,34.- euros ainsi que la validation de la saisie-arrêt pour ce montant qui résulte de ce que, à titre subsidiaire, elle déduit du montant de 40.032,59 euros celui de 2.171,25.- euros auquel elle évalue le coût de réfection du parquet des deux chambres.

La Cour fait intégralement siens les motifs par lesquels les premiers juges disent non fondé le moyen du défaut de qualité opposé par W) S.AR.L. aux demandes en indemnisation de A) SA.

C'est également par adoption des motifs des premiers juges que la Cour rejette l'argumentation de l'intimée visant à l'application du principe de la facture acceptée concernant sa demande du 18 octobre 2006 en paiement du

montant de 103.600,82.- euros, respectivement, après compensation, de celui de 40.032,59.- euros.

L'appelante ne conteste pas, en tant que tel, le montant de 103.600,82.- euros lui mis en compte à titre « tranche prévue à la fin des travaux » (facture W) du 18 octobre 2006), étant cependant à relever que cette somme ne correspond à aucune des tranches du paiement échelonné fixé à l'acte notarié du 13 janvier 2005, mais constitue le total des sept dernières tranches de paiement y prévues.

Contrairement à l'affirmation de W) S.AR.L., A) S.A. n'accepte pas le 22 septembre 2006 le procès-verbal d'achèvement et de réception du 12 septembre 2006, rédigé et signé par la seule W) S.AR.L., soumettant, au contraire, son acceptation à la condition expresse « que nous trouvions, dans les meilleurs délais, une solution avec la société P) suite aux problèmes d'installation du parquet ». « ... ».

Dès lors, tant que pareille solution concernant les parquets n'est pas trouvée, il n'y a pas de la part de A) S.A. acceptation du constat d'achèvement rédigé unilatéralement le 12 septembre 2006 par W) S.AR.L..

A cet égard, il y a lieu de retenir avec les premiers juges que, contrairement aux affirmations de l'appelante, le cahier des charges prévoit, pour ce qui concerne son appartement, la pose de parquet uniquement « pour les 2 chambres du rez-de-chaussée ... ».

Il en résulte que, d'une part, A) SA peut rechercher la responsabilité contractuelle de W) S.AR.L. uniquement pour ce qui concerne le parquet des deux chambres au rez-de-chaussée, et non pour celui des salon ou salle à manger.

D'autre part, la preuve des existence et envergure des désordres litigieux affectant les parquets résulte d'un écrit du 6 septembre 2007 ci-après reproduit, rédigé sur du papier à entête de W) S.AR.L., en présence des parties, signé par Menuiserie P) S.AR.L, sous-traitant de W) S.AR.L. :

« Parquet sera remplacé intégralement par la société P) y compris les adaptations de la chape en fonction de son état après démontage ».

« Le travail à réaliser par P) tiendra compte d'une période d'entreposage suffisante en milieu ambiant. Le matériau fourni devra être de teinte uniforme et les lamelles auront une longueur minimum de 1,20 m ».

« Le travail sera exécuté en prenant toute la précaution nécessaire afin d'éviter toute dégradation aux peinture et menuiserie intérieure existantes ».

« Les plinthes seront de teinte identique aux parquets et ht 8 cm ».

« Mr Santini, qui est le seul à avoir les clés, s'engage à assurer une température ambiante 18° minimum dès à présent ».

« Planning : 12/09/07 : enlèvement parquets ».

« 17/09/07 : égalisation chapes ».

« achèvement complet pour le 15 novembre 2007 ». « ... ».

Il résulte de cette pièce, émanant de W) S.AR.L. pour être rédigée et, sur son papier à entête et en sa présence, que le revêtement du sol des deux chambres de l'appartement du rez-de-chaussée présente des désordres tels que leur réparation implique leur remplacement intégral jusque, et y compris, l'exécution de travaux d'égalisation de la chape, de sorte que les désordres en question sont d'une envergure telle à rendre les lieux impropres à leur destination qu'est l'habitation, et que les lieux ne sont, en conséquence, à cette date, pas achevés au sens de l'article 1601-6 du code civil.

Par ailleurs, si dans son courrier du 11 septembre 2007, A) S.A. reconnaît que W) S.AR.L. a, à la fin des travaux, droit au montant de 103.600,80.- euros, qu'elle-même a droit au montant de 63.568,23.- euros représentant la commission résiduelle lui due, et si elle en déduit que « il existe dès lors un solde de 40.000 en faveur de W) » et affirme qu'elle est « d'accord à renoncer à toute autre revendication ... et à effectuer le paiement du solde de 40.000.- euros », l'appelante y indique cependant de manière expresse et non équivoque que ce paiement aura lieu à « la fin des travaux par l'établissement P) » (cf lettre A) S.A. du 11 septembre 2007).

De ces pièces et éléments au dossier il résulte que, contrairement à l'appréciation des premiers juges, la constatation d'achèvement n'a pas lieu le 22 septembre 2006, l'achèvement des ouvrages se situant, au plus tôt, au 15 novembre 2007 (cf écrit précité du 6 septembre 2007).

Il n'en reste pas moins que c'est à A) S.A. qu'il incombe de prouver le préjudice lui accru du chef du retard dans l'achèvement des lieux, comme d'ailleurs, ceux lui accrus du chef des autres désordres dont elle se prévaut.

Pour voir engager la responsabilité contractuelle de W) S.AR.L. sur la base de son obligation de résultat de lui délivrer, notamment, des parquets conformes aux règles de l'art, respectivement de les remplacer suivant les règles de l'art, permettant une utilisation de l'appartement conformément à sa destination -ce à quoi elle s'engage le 6 septembre 2007-, il appartient à A) SA de prouver que ce résultat n'est pas atteint suite à l'exécution des travaux de remplacement des parquets dont question à l'écrit du 6 septembre 2007, auquel cas la responsabilité de W) S.AR.L. est retenue, sauf à celle-ci de s'en dégager en prouvant que cette inexécution

contractuelle est imputable à une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure.

Or, malgré les contestations afférentes, A) SA reste en défaut de prouver, voire d'offrir en preuve qu'après les travaux de remplacement de 2007, de nouveaux désordres viennent affecter les parquets.

Ainsi, l'affirmation faite par A) S.A. dans sa lettre adressée le 8 mai 2008 à W) S.AR.L., selon laquelle « la pose du parquet ne nous donne pas entière satisfaction et nous serons obligé de le refaire dans trois pièces de même que la peinture. ... », -abstraction faite de ce qu'elle est imprécise et vague en ce sens qu'elle fait état de trois pièces, alors que le contrat entre parties ne prévoit du parquet que pour deux pièces- reste à l'état de simple allégation.

En effet, ces désordres, quoique contestés, ne sont, ni établis, ni offerts en preuve.

De même, le montant de 12.478,94.- euros auquel A) S.A. demande en instance d'appel de voir condamner l'intimée « pour réparation du parquet et la remise en peinture de l'appartement » (cf dispositif de l'acte d'appel), correspond à une facture lui adressée le 31 janvier 2008 pour « travaux de peinture ».

Elle ne produit aucune pièce postérieure au mois de novembre 2007 qui ait trait à la constatation par un corps de métier de désordres affectant le parquet refait en 2007 par W) S.AR.L., ou qui ait trait à la réfection de ce parquet.

Ainsi, la seule pièce produite qui ait trait à des « travaux de revêtement de sol en bois », d'un montant de 11.409,96 TVAC, n'est pas une facture, mais constitue une simple « offre de prix » de la société B) du 3 août 2007 - partant antérieure auxdits travaux de remplacement des parquets effectués par W) S.AR.L.-, offre pas même signée par A) S.A., et portant, par ailleurs, de nouveau sur deux chambres et un salon.

Ces éléments permettent de retenir que la condition posée le 22 septembre 2006 par A) S.A. pour l'acceptation du constat d'achèvement du 12 septembre 2006, se réalise au plus tard à la fin des travaux de remplacement des parquets effectués en 2007 par W) S.AR.L., l'appelante n'établissant pas l'existence de désordres affectant les parquets après l'exécution de ces travaux.



Il en résulte que, suite auxdits travaux, l'appartement est achevé, comprenant les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à son utilisation conformément à sa destination, soit l'habitation.

Quant aux travaux de remise en peinture, A) S.A. n'établit, malgré les contestations afférentes de W) S.A.R.L., pas l'existence même d'une quelconque relation causale entre ces travaux de peinture facturés le 31 janvier 2008 et une inexécution contractuelle dans le chef de l'intimée lors de l'exécution des travaux de remplacement des parquets en 2007.

Il découle de l'ensemble de ces développements que la demande de l'appelante visant à se voir allouer le montant de 12.478,94.- euros pour la réparation du parquet et la remise en peinture des chambres en question, est également non fondée.

L'appelante fait encore grief aux premiers juges de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de retard dans l'achèvement de ouvrages, qu'elle chiffre en instance d'appel au montant de 48.600.- euros (27 mois à 1.800.-euros).

A défaut de clause pénale conventionnelle sanctionnant le retard dans l'achèvement des ouvrages, il incombe à A) SA d'établir, au-delà du retard dont elle se prévaut, l'existence et l'envergure des préjudices lui en accrus.

En instance d'appel, A) S.A. indique que le préjudice afférent prend la forme d'une perte, soit de loyers, soit de jouissance, soit d'intérêts.

Or, c'est à bon droit que le jugement du 5 mai 2010 retient, au vu de la clause de l'acte notarié suivant laquelle A) S.A. acquiert l'appartement aux fins de sa revente, qu'elle ne saurait prétendre à une indemnisation pour perte de loyers, en l'absence de toute intention de donner les lieux en location.

La demande en indemnisation pour perte de jouissance est également à rejeter, A) S.A. ne pouvant, au regard de cette même clause, prétendre à une perte de jouissance, qu'elle résulte d'une occupation personnelle des lieux, ou de leur location.

Quant à son argumentation selon laquelle elle subit, en raison du retard dans l'achèvement de l'immeuble, une perte d'intérêts sur le prix de vente de l'appartement qu'elle aurait conventionnellement pu toucher dès mars ou avril 2006, il appartient à A) S.A. de prouver, voire d'offrir en preuve -fût-ce par des avis unilatéraux d'experts ou des tendances du marché immobilier de l'époque-, d'une part, quel aurait normalement, suivant l'état du marché immobilier de l'époque, pu être le prix de vente moyen de

l'appartement en mars 2006, d'autre part, quel aurait, en fonction des mêmes paramètres, pu être le montant du prix de vente moyen qu'elle aurait normalement pu réaliser en juillet 2008, et, finalement, que ce dernier prix de vente, voire celui qu'elle réalise effectivement en 2008, ne permet pas de couvrir les intérêts qu'elle aurait pu toucher -de mars 2006 à juin 2008- sur le prix d'une vente réalisée en 2006 en fonction des critères ci-avant.

A défaut de pareilles preuve ou offre de preuve, la demande déduite d'une perte d'intérêts est également non fondée.

Par conséquent, la demande en obtention d'une indemnisation pour retard dans l'achèvement des ouvrages est à rejeter.

C'est encore à bon droit que les premiers juges déboutent A) S.A. de sa demande en indemnisation concernant la porte du garage, l'appelante restant, malgré les contestations afférentes de W) S.AR.L., en défaut de prouver ou offrir en preuve l'existence d'un désordre ou d'un endommagement de cette porte du fait de l'intimée.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement du 5 mai 2010, sauf à y préciser, quant à la condamnation intervenue, la date d'échéance de la demande de paiement du 18 octobre 2006, soit le 3 novembre 2006, et à y rectifier in fine les erreurs purement matérielles suivantes «... en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et <aux> indemnités de retard <jusqu'à solde> », les termes « aux » et « jusqu'à solde » étant à supprimer.

A) S.A. étant au vu du sort du litige en instance d'appel à condamner aux frais et dépens des deux instances, ses demandes en obtention d'indemnités de procédure y relatives sont non fondées.

W) S.AR.L. ne justifiant pas de la condition de l'iniquité, ses demandes déduites pour les deux instances de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont également à rejeter.

Le jugement dont appel est par conséquent également à réformer en ce qu'il alloue à W) S.AR.L. une indemnité de procédure.

Les tierces saisies ne constituant pas avocat alors qu'elles se sont vu délivrer l'acte d'appel à personne, le présent arrêt est rendu contradictoirement à leur égard.

**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,

reçoit l'appel,

le dit fondé en partie,

par voie de réformation du jugement du 5 mai 2010,

dit non fondée la demande de W) S.AR.L. en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

dit l'appel non fondé pour le surplus,

partant, confirme le jugement du 5 mai 2010 pour le surplus, sauf à y préciser et rectifier comme suit le passage suivant du dispositif :

« condamne la société anonyme A) SA à payer à la société à responsabilité limitée W) SARL la somme de 40.032,59 euros avec les intérêts de retard au taux directeur de la banque centrale majoré de 7% sur la somme de 103.600,82 euros à partir du 3 novembre 2006, date d'échéance de la demande de paiement du 18 octobre 2006, jusqu'au 7 mai 2008, et avec les intérêts de retard sur la somme de 40.032,59 euros à partir du 8 mai 2008 jusqu'à solde, en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard »,

déclare le présent arrêt commun à X) et Y),

dit non fondées les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne A) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel.