

Arrêt civil

**Audience publique du 8 février deux mille douze**

Numéro 37127 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller;  
Brigitte KONZ, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

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

**2. la société à responsabilité limitée F),**

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 22 décembre 2010,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**J),**

intimé aux fins du susdit exploit MERTZIG du 22 décembre 2010,

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

---

## LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 1<sup>er</sup> juin 2005, J) a acquis de la société à responsabilité limitée F) SARL la quote-part d'un terrain sis à ..... au prix de 97.164,91 € et a conclu un contrat de vente en l'état futur d'achèvement relatif à un appartement, cave et emplacement de parking sis à la même adresse avec la société à responsabilité limitée M) SARL au prix de 184.286,09 €.

Par exploit d'huissier du 11 octobre 2007, J) a donné assignation à la société à responsabilité limitée F) SARL et la société à responsabilité limitée M) SARL aux fins de demander la résolution de la vente du 1<sup>er</sup> juin 2005, la restitution des prix payés avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, la réparation de son dommage matériel chiffré à 65.965,77 € et de son dommage moral estimé à 5.000.-€, ces sommes avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Par jugement du 10 novembre 2010, la demande de J) a été déclarée partiellement fondée, la résolution judiciaire de la vente en état futur d'achèvement conclue suivant acte notarié du 1<sup>er</sup> juin 2005, entre la société à responsabilité limitée F) SARL et la société à responsabilité limitée M) SARL, d'une part, et J), d'autre part, portant sur une quote-part du terrain et d'un immeuble à appartements dénommé « Résidence X) », sis à ....., et sur 75,431/1000 des parties communes a été prononcée, la société à responsabilité limitée F) SARL et la société à responsabilité limitée M) SARL ont été condamnées à payer à J) la somme de 97.164,91 € au titre de restitution du prix de la quote-part de terrain, respectivement la somme de 123.660,75 € au titre de restitution du prix de vente réglé pour les constructions réalisées, ces sommes avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour le surplus la demande de J) contre la société à responsabilité limitée F) SARL a été déclarée non fondée,

La société à responsabilité limitée M) SARL a été condamnée à payer à J) la somme de 61.693,94 € au titre de réparation de son préjudice matériel et moral, cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les demandes de la société à responsabilité limitée M) SARL contre J) en paiement des sommes de 8.250,80 € et 41.322,88 € ont été dites non fondées.

La société à responsabilité limitée M) SARL a encore été condamnée à payer à J) la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément au jugement entrepris, la construction de l'appartement acquis par J) a été modifiée par rapport aux plans originaux et un mur de soutènement, d'une autre importance que celle initialement prévue, a été érigé le long de la façade latérale, entraînant un déplacement de la terrasse privative du côté latéral vers l'arrière de l'immeuble et une modification des fenêtres de l'appartement. Sur base de photographies versées en cause, les juges ont constaté un passage étroit d'environ un mètre entre le mur et la façade latérale de l'appartement, les plans initiaux montrant une distance de 3,62 mètres à 4,10 mètres.

Les juges de première instance ont conclu qu'au regard de la proximité de l'implantation du mur de soutènement et de la hauteur du mur, l'appartement acquis par J) subit une perte de luminosité par rapport à ce qui était prévu initialement et que ces non-conformités sont d'une gravité suffisante pour entraîner la résolution de la vente.

Par exploit du 22 décembre 2010, la société à responsabilité limitée F) SARL et la société à responsabilité limitée M) SARL ont relevé appel du susdit jugement au motif que c'est à tort que les juges de première instance ont prononcé la résiliation, que l'acte notarié leur réserve l'action résolutoire, que c'est encore à tort qu'ils n'ont pas fait application de l'article 5 du contrat signé entre parties qui permet au constructeur de procéder sans accord du mandant à ces modifications à raison de nécessités techniques, que les modifications de l'appartement ne présentent aucun désavantage pour la partie J), qu'en signant, en date du 2 mai 2007, un avenant modificatif la partie intimée a implicitement accepté les modifications, que contrairement au jugement de première instance il y a eu réception de l'ouvrage, un procès-verbal ayant été établi à cette fin.

Les appelantes critiquent la décision entreprise en ce qu'elle a accordé à l'intimé J) une indemnité de 49.170,94 € au titre des intérêts débiteurs engendrés par le prêt contracté pour financer l'acquisition, dans la mesure où le tribunal a prononcé la restitution du prix de vente avec les intérêts légaux et en sus une indemnité pour les intérêts débiteurs, qu'il y a eu double emploi. Finalement, elles demandent à voir réformer le jugement et à être déchargées de toute condamnation à leur encontre.

Il est reproché aux juges de première instance de ne pas avoir fait droit à la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée M) SARL, J) restant en souffrance de régler la facture du 23 novembre 2007 lui adressée par courrier du 26 novembre 2007 et l'appelante demande la

condamnation de l'intimé à la somme facturée de 41.322,88 € avec les intérêts sur base de 1,5% par mois.

Me Pierrot Schiltz demande la condamnation de J) à payer à sa partie une indemnité de 2.000.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par conclusions en réponse, J) demande la confirmation du jugement de première instance, toutefois il demande acte qu'il augmente sa demande du chef des intérêts débiteurs liés au contrat de prêt de 49.150,94 € à 55.771.- €, sous réserve expresse d'augmentation de la demande en cours d'instance, il interjette appel incident pour voir condamner les appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer la somme de 6.000.- € correspondant au prix de la cuisine, la somme de 55.900.- € correspondant aux revenus locatifs qu'il aurait pu percevoir si l'immeuble avait été livré et la somme de 30.000.- € à titre de réparation du préjudice financier.

Les appelantes demandent la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les susdites demandes de l'intimé et elles offrent d'établir par l'audition d'un témoin que la conception de l'appartement a dû être modifiée suite à des travaux de soutènement devenus nécessaires en raison de l'extrême solidité du terrain constitué de roches non homogènes et que la conception générale de l'ouvrage n'a pas été atteinte par ces modifications.

L'intimé demande acte qu'en ordre subsidiaire, il offre d'établir par l'audition d'un témoin qu'il a acquis l'appartement en cause dans le seul but de le louer et se procurer des revenus locatifs. L'intimé conteste encore qu'il y ait eu réception de l'ouvrage au motif qu'aucune des conditions prévues à l'article 7 du contrat n'a été remplie.

Dans leurs conclusions subséquentes, les appelantes offrent encore d'établir qu'une étude de sol verticale était impossible avant la démolition de la maison se trouvant sur le terrain constructible.

### **Quant à la résolution de la vente du 1<sup>er</sup> juin 2005**

C'est à bon droit, que l'intimé soulève que les juges de première instance n'ont pas prononcé la résiliation du contrat de vente, mais sa résolution.

Les juges de première instance ont retenu qu'aucun procès-verbal de réception de l'ouvrage n'est produit en cause, qu'il n'y a par ailleurs eu ni paiement intégral du prix de vente par J), ni prise de possession de l'ouvrage par l'acquéreur.

C'est à bon droit, que J) soulève l'inobservation de l'article 7 du contrat pour dire qu'aucun procès-verbal de réception n'a été dressé en cause.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il rejette l'argumentation des défenderesses disant que l'acte notarié de vente du 1<sup>er</sup> juin 2005 réserverait l'action résolutoire au seul vendeur. En effet, interprétée dans le sens présenté par les appelantes, cette clause serait à considérer comme abusive, étant donné qu'elle refuserait au consommateur le droit de demander la résolution ou la résiliation du contrat en cas d'inexécution par le professionnel de ses obligations de délivrance ou de garantie d'un bien.

L'article 5 de l'acte de vente du 1<sup>er</sup> juin 2005 autorise le promoteur à apporter des modifications à la construction sans l'accord de l'acquéreur du moment où ces modifications sont dues à des nécessités techniques, à condition que la conception générale de l'immeuble ne soit pas affectée.

Les juges de première instance ont retenu que le mur de soutènement, tel qu'il a été construit, ne laisse qu'un passage étroit d'environ un mètre entre le mur et la façade latérale de l'appartement de l'intimé et qu'au regard de la proximité de l'implantation du mur de soutènement et de la hauteur du mur, l'appartement en cause subit une perte de luminosité par rapport à ce qui était prévu initialement, que le fait que la porte-fenêtre dont l'installation était initialement prévue du côté latéral de l'immeuble a été posée du côté arrière, donnant ainsi accès à la terrasse, n'est pas de nature à améliorer cette situation, la partie carrelée de la terrasse, qui se trouve à la sortie de l'appartement à partir de cette porte-fenêtre, étant couverte sur toute sa surface de la dalle du balcon du premier étage, empêchant ainsi la lumière d'entrer dans l'appartement de J).

Par ailleurs, il résulte encore de la comparaison des deux plans versés que l'implantation du bloc cuisine devrait être changée, étant donné que la cuisine ne peut pas être installée devant une porte-fenêtre. Les nouveaux plans omettent d'indiquer l'implantation de la cuisine.

C'est encore à bon droit, que le jugement entrepris retient que le fait que J) a accepté de signer l'avenant pour confirmer le choix du carrelage manifeste tout au plus sa volonté de ne pas bloquer l'avancement des travaux de construction en cours, mais n'établit pas que J) a voulu accepter les travaux modificatifs.

Etant donné qu'il résulte des pièces produites, telles que jeu de photographies et plans, que les modifications affectent la conception générale de l'appartement, les offres de preuves des appelantes y relatives sont à rejeter, comme étant d'ores-et-déjà contredites.

En considération de ces développements, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que les non-conformités affectant l'immeuble acquis par J) sont d'une gravité telle à justifier la résolution de la vente et a prononcé la résolution du contrat de vente du 1<sup>er</sup> juin 2005.

En vertu de la résolution du contrat de vente, la demande reconventionnelle des appelantes en exécution dudit contrat a également été à bon droit déclarée non fondée.

### **Quant à l'indemnisation de J)**

La vente ayant été résolue, c'est à bon droit que la restitution de la somme de 97.164,91 € au titre du prix de la quote-part de terrain, ainsi que des acomptes payés sur le prix de vente des constructions réalisées s'élevant à 123.660,75 €, a été ordonnée.

Le jugement entrepris est à confirmer pour avoir alloué à J) les intérêts débiteurs engendrés par le prêt qu'il a dû contracter auprès de la BANQUE X) pour financer l'acquisition de son appartement. Cette demande, augmentée en cours d'instance au montant de 55.771.- €, est à déclarer recevable et fondée.

Les appelantes soutiennent qu'en allouant à l'intimé les intérêts légaux sur la somme à restituer et les intérêts débiteurs liés au prêt contracté, il y a eu double emploi.

En principe des intérêts moratoires légaux sont alloués sur les sommes sujettes à restitution. En se voyant allouer les intérêts débiteurs sur le prêt contracté pour payer les prix de l'appartement, le préjudice de l'acquéreur relatif à l'indisponibilité des sommes y correspondant se trouve réparé pour ladite période, de sorte que la condamnation aux sommes à restituer est seulement à assortir d'une condamnation à des intérêts légaux à partir de la date du dernier relevé bancaire fourni par J), soit le 7 janvier 2011 .

En vertu de l'article 1154 du Code civil, les intérêts légaux sont accordés à partir du 7 janvier 2012 sur les intérêts créditeurs bancaires se chiffrant à la somme de 55.771.- €, ce montant correspondant aux intérêts créditeurs échus au 7 janvier 2011.

Partant, l'appel principal est à déclarer partiellement fondé.

J) est encore à indemniser des frais et honoraires payés au notaire chiffrés à 9.600.- euros, de la commission de dossier de 1.022.- €, des frais d'acte et d'instruction de 1.421.- €.

J) forme appel incident contre la décision de première instance n'ayant pas fait droit à sa demande en condamnation au prix de la cuisine par lui acquise pour le prix de 6.000.- €, cuisine sur mesure qui ne lui est d'aucune utilité.

Il allègue avoir acquis son appartement en vue de le louer et il chiffre sa perte de loyers à 42.900.- €.

Il réclame encore réparation d'un préjudice financier de 30.000.- € dû à la hausse générale du prix de l'immobilier.

Selon le droit commun, le prononcé de la résolution du contrat peut être accompagné d'une condamnation du débiteur à des dommages-intérêts lorsqu'ils s'avèrent nécessaires pour parfaire le rétablissement du *statu quo ante*. Ces dommages-intérêts sont destinés à compenser le préjudice que la résolution du contrat entraîne pour le demandeur, c'est-à-dire la perte qu'il a faite et le gain dont il a été privé, dès lors que ces éléments étaient prévisibles. Mais cela suppose, bien sûr, que le contractant, qui a obtenu la résolution du contrat, justifie d'un préjudice non couvert par la résolution et les **restitutions** qu'elle déclenche.

En application de l'article 1150 du Code civil, il y a lieu de dire que J) n'a pas établi que la perte de loyer alléguée aurait constitué un dommage prévisible lors de la conclusion de contrat, de sorte que les juges de première instance ont à bon droit refusé de faire droit à cette demande. Ce dommage est par ailleurs à considérer comme hypothétique.

Un écrit du vendeur de la cuisine certifie que depuis le 3 juillet 2007 ladite cuisine est prête à être livrée à l'adresse de l'appartement à ..... Il est constant en cause que cette cuisine n'a pas servi à l'acquéreur et que partant il doit en être indemnisé et le jugement entrepris est à réformer de ce chef en allouant le montant de 6.000.- € à J).

Conformément aux juges de première instance, il y a lieu de dire que J) ne produit aucun élément tangible établissant que le prix l'immobilier a subi une hausse telle qu'elle justifierait l'allocation de dommages et intérêts de ce chef.

C'est encore à bon droit, que que le préjudice moral de J) a été chiffrée en première instance au montant de 500.- €, de sorte que l'appel est également à déclarer non fondé de ce chef.

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure présentées par les parties en cause sont à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas donnée.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

Vu l'article 227 du Nouveau code de procédure civile,

reçoit les appels principal et incident,

les déclare partiellement fondés,

confirme le jugement entrepris, sauf à dire que:

les condamnations de la société à responsabilité limitée F) SARL à payer à J) la somme de 97.164,91 € au titre de restitution du prix de la quote-part de terrain et de la société à responsabilité limitée M) SARL à payer à J) la somme de 123.660,75 € au titre de restitution du prix de vente, ne sont assorties des intérêts au taux légal qu'à partir du 7 janvier 2011 jusqu'à solde,

la société à responsabilité limitée M) SARL est condamnée à payer à J) la somme de 55.771.- € avec les intérêts légaux à partir du 7 janvier 2012 jusqu'à solde,

la société à responsabilité limitée M) SARL est condamnée à payer à J) la somme de 6.000.- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

les demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié aux sociétés F) SARL et M) SARL et pour moitié à J), avec distraction au profit des avocats affirmant en avoir fait l'avance.