

Arrêt civil

Audience publique du 21 novembre deux mille douze

Numéro 38068 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée C),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 6 juin 2011,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. Angelo B), retraité, et son épouse

2. Paola B)-C),

3. Luigi-Tolomeo B),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 6 juin 2011,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 18 mars 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la société à responsabilité limitée C) SARL à payer à Luigi-Tolomeo B) le montant de 120.000.- € à titre de perte de salaire, avec les intérêts légaux à compter du 10 juillet 2009 jusqu'à solde et le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure. Le tribunal a déclaré recevable et fondée en principe la demande des époux Angelo et Paola B)-C) en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et perte de loyers. Le tribunal a encore déclaré recevable la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée C) SARL en paiement des factures et a ordonné avant tout autre progrès en cause un complément d'expertise afin d'opérer une ventilation entre le prix des travaux et des fournitures nécessaires dans le cadre de la remise en état et la valeur ajoutée dont ont le cas échéant bénéficié les requérants après exécution de ces travaux, de chiffrer le prix des éléments installés par la société à responsabilité limitée C) SARL qui restent utilisables et finalement de déterminer la surface de l'appartement pris en location par Luigi-Tolomeo B) et d'en fixer la valeur locative.

Par exploit d'huissier du 6 juin 2011, la société à responsabilité limitée C) SARL a régulièrement interjeté appel contre le jugement 18 mars 2011.

L'appelante demande, par réformation du jugement entrepris, premièrement, que la demande de Paola B)-C) soit déclaré irrecevable sur la base contractuelle, deuxièmement, que la demande de Luigi B) et de Paola B)-C) en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons et perte de loyers soit déclaré irrecevable, sinon non-fondée, et finalement que la demande de Luigi-Tolomeo B) soit déclarée irrecevable, sinon non-fondée, sinon réduite à de plus justes proportions. L'appelante demande encore à être déchargée du paiement d'une indemnité de procédure au profit de Luigi-Tolomeo B) et elle réclame une indemnité de procédure pour la première et la deuxième instance.

Les intimés interjettent appel incident contre le jugement du 18 mars 2011 pour autant qu'une expertise complémentaire a été ordonnée, alors qu'ils considèrent, d'une part, qu'il est d'ores et déjà établi que tous les travaux effectués par la société à responsabilité limitée C) SARL étaient inutilisables et qu'ils avaient droit à une réfection complète conforme aux règles de l'art et, d'autre part, que le loyer de l'appartement a été

contractuellement fixé. Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et ils requièrent une indemnité de procédure.

Pour statuer comme ils l'ont fait les premiers juges ont retenu qu'Angelo B) a conclu avec la société à responsabilité limitée C) SARL trois contrats relatifs à des travaux électro-ménagers à réaliser dans un appartement sis à Luxembourg, bd. Royal, appartenant à son épouse Paola B)-C), avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens. Ils ont encore admis que ces travaux étaient destinés à l'installation d'un cabinet de chirurgie dentaire qu'exploite actuellement Luigi-Tolomeo B), le fils commun des époux B)-C). Ils ont déduit de ces circonstances que Paola B)-C) avait qualité pour agir contre la société à responsabilité limitée C) SARL sur la base contractuelle même si elle n'a pas signé les contrats avec la société à responsabilité limitée C) SARL. Les premiers juges se sont basés sur le rapport d'expertise pour admettre que les travaux effectués par la société à responsabilité limitée C) SARL doivent être intégralement refaits, l'installation telle que réalisée étant partiellement non-conforme et partiellement inadaptée, et sur les pièces du dossier pour admettre que la société à responsabilité limitée C) SARL avait été informée de la destination finale de l'immeuble en temps utile. Les premiers juges ont déclaré fondée en principe la demande des époux B)-C) et ont ordonné pour le surplus un complément d'expertise. Les premiers juges ont déclaré fondée sur la base délictuelle pour le montant de 120.000.- € la demande de Luigi-Tolomeo B) en dommages et intérêts pour perte de revenus.

Quant à la qualité pour agir des époux B)-C) :

- quant à la demande en dommages et intérêts pour vices et malfaçons :

La partie appelante conteste la qualité pour agir de Paola B)-C) au motif qu'elle n'aurait pas signé les contrats d'entreprise avec la société à responsabilité limitée C) SARL et par voie de conséquence la recevabilité de sa demande.

Il est admis que la qualité d'agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (cf. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n°262).

A qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir.

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée (cf. Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° Action, n° 61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes de son bien-fondé (Solus et Perrot, précité, n° 221) (cf. Trib. Arr, 12 mars 2003, rôle n° 51114).

Conformément à l'article 1540 du code civil, quand l'un des époux prend en main la gestion des biens de l'autre, au su de celui-ci, et néanmoins sans opposition de sa part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration et de jouissance, mais non les actes de disposition.

En signant les contrats pour la transformation d'un immeuble appartenant en propre à son épouse séparée de biens et au su de cette dernière, Angelo B) est censé avoir reçu un mandat tacite. Paola B)-C) a dès lors qualité pour agir sur la base contractuelle contre la société à responsabilité limitée C) SARL. Le moyen d'irrecevabilité soulevé n'est partant pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

- quant à la demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers :

La partie appelante considère que la demande d'Angelo B) en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers est irrecevable, alors que l'immeuble litigieux est un bien propre de son épouse.

Etant donné que les époux B)-C) sont mariés sous le régime de la séparation de biens et que l'immeuble litigieux appartient à Paola B)-C), Angelo B) n'a pas qualité conformément à l'article 1536 du code civil pour agir en dommages et intérêts pour la perte des loyers que Paola B)-C) n'a pas pu percevoir. Par réformation du jugement entrepris la demande de ce chef d'Angelo B) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande des époux B)-C) en paiement de dommages et intérêts pour vices et malfaçons :

La partie appelante continue à affirmer qu'elle n'était pas informée de ce que l'appartement devait servir de cabinet médical et elle en déduit que la demande adverse serait irrecevable sinon non-fondée.

Il résulte des pièces que les contrats d'entreprise ont été signés les 12 février 2007, 15 juillet 2007 et 29 octobre 2007. Il résulte de l'attestation testimoniale de l'administrateur délégué de la société A) SA, fournisseur en équipement médico-dentaire, que la société à responsabilité limitée C) SARL s'est vu communiquer les plans correspondant aux exigences particulières des équipements fournis par la société A) les 22 juin 2007, 4 juillet 2007 et 18 juillet 2007. Par ailleurs il résulte du contrat du 12 février 2007, qu'il avait notamment pour objet l'installation aspiratrice pour matière biologique et l'installation d'un tuyau pour air comprimé, de sorte que même un profane pouvait difficilement ignorer qu'il s'agissait d'installer un cabinet médical. La partie appelante est dès lors malvenue de soutenir qu'elle ignorait qu'elle était chargée de procéder à l'installation d'un cabinet médical. Si la partie appelante n'avait pas les compétences requises pour réaliser ces travaux, il lui appartenait d'en informer les intimés. L'appel principal n'est partant pas fondé sur ce point.

Les intimés ont interjeté appel incident pour autant que les premiers juges ont ordonné un complément d'expertise afin de vérifier si des éléments d'installation mis en place par l'appelante ont pu être réutilisés dans le cadre de la remise en état et si du fait de la remise en état telle que préconisée par l'expert F) les intimés n'ont pas réalisé une plus-value, au motif que les travaux de remise en état ont uniquement permis de réaliser une installation conforme aux règles de l'art, de sorte qu'il ne saurait être question d'une quelconque plus-value.

Dans son rapport du 23 décembre 2008 l'expert F) a retenu, qu'eu égard aux nombreuses incohérences conceptuelles, il est techniquement impossible de procéder à des redressements ponctuels. Dans l'évaluation des frais de remise en état l'expert se réfère aux offres X, Y et O, qui, tout comme l'énumération faite par l'expert des travaux de remise en état aux pages 7 à 9 de son rapport, laissent cependant supposer qu'une partie des travaux réalisés par la société à responsabilité limitée C) SARL a pu être récupérée. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont institué, avant tout autre progrès en cause, un complément d'expertise pour vérifier si toute l'installation réalisée par la société à responsabilité limitée C) SARL était inutilisable et si, le cas échéant, du fait des travaux de remise en état, les intimés ont subi une plus-value. L'appel incident n'est partant pas fondé.

Quant à la demande de Paola B)-C) en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers :

La partie appelante considère que c'est à tort que cette demande a été déclarée fondée en principe alors que Paola B)-C) est restée en défaut d'établir la non-délivrance des lieux à son fils Luigi-Tolomeo qui en est le locataire et que si la bailleresse n'a pas touché son loyer, elle n'avait qu'à se retourner contre son locataire.

Il résulte des pièces du dossier et plus particulièrement du rapport d'expertise daté du 23 décembre 2008 qui estime la durée des travaux de remise en état à 45 jours, et de l'annonce d'ouverture du cabinet médical du 31 janvier 2009 que le cabinet médical n'a pas pu être exploité avant cette date et que dès lors la délivrance des lieux loués doit être fixée à cette date, le contrat de bail entre Paola B)-C) et son fils portant sur un appartement utilisé comme cabinet médical.

L'appel principal n'est partant pas fondé sur ce point.

L'intimée Paola B)-C) interjette appel incident du jugement entrepris pour autant qu'un complément d'expertise a été ordonné par les premiers juges afin d'évaluer la valeur locative de l'immeuble pris en location par Luigi-Tolomeo B), au motif que le prix du loyer résulte du contrat de bail qui est opposable aux tiers et que par ailleurs l'intimée a donné en location à la même adresse pour le même loyer un autre appartement à la société E) SA.

Même s'il n'est pas établi que l'appartement loué à la société E) SA a la même valeur locative que l'appartement loué à Luigi-Tolomeo B), il n'en reste pas moins que le loyer dont est redevable Luigi-Tolomeo B) résulte du contrat de bail du 21 novembre 2007 dont la validité n'a pas été mise en cause par l'appelante et dont le caractère simulé n'a pas été soulevé. Dans ces conditions il faut admettre que le loyer est celui qui est prévu au contrat. L'appel incident est dès lors fondé sur ce point. Etant donné que l'appelante n'a pas autrement contesté en instance d'appel la durée à prendre en considération pour évaluer la perte de loyer telle que retenue par les premiers juges, la demande en dommages et intérêts pour perte de loyers est, par réformation du jugement entrepris, d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 81.300.- €.

Quant à la demande de Luigi-Tolomeo B) :

La partie appelante conteste le principe et le quantum de la prétendue perte d'exploitation subie par Luigi-Tolomeo B), telle qu'évaluée par les premiers juges au montant de 120.000.- € pour l'intégralité de l'année 2008.

L'appelante affirme qu'il n'était pas prévu que les travaux dans l'appartement auraient dû être terminés avant le mois de mars 2008 et que d'autres sociétés étaient également en retard. L'appelante soutient encore qu'en mars 2008 elle a arrêté ses travaux en raison du fait que les intimés n'ont plus payé les factures. Finalement ils soutiennent que c'est à tort que les premiers juges se sont basés, pour évaluer la perte de revenus de Luigi-Tolomeo B), sur les honoraires touchés par ce dernier à partir de l'année 2009 sans en retrancher les frais d'exploitation auxquels il a dû faire face lorsqu'il a commencé à travailler et qui n'étaient pas à sa charge en 2008 lorsqu'il n'a pas encore travaillé. A titre subsidiaire l'appelante demande dès lors la réduction des montants à allouer de ce chef.

Par conclusions du 27 avril 2012 l'appelante a encore soulevé que Luigi-Tolomeo B) n'était pas en relation contractuelle avec l'appelante, qu'il ne lui a adressé aucune mise en demeure et qu'il ne saurait se prévaloir d'une indemnisation par ricochet.

C'est à juste titre que les premiers juges ont admis que la responsabilité délictuelle de l'appelante était engagée à l'égard de Luigi-Tolomeo B) en raison de la relation causale directe entre les fautes commises par l'appelante et l'éventuelle perte de revenus subie par l'intimé.

Il résulte des pièces comme l'a relevé l'expert que les intimés ont prouvé pièces à l'appui le paiement des factures qui lui ont été adressées. L'appelante est cependant restée en défaut d'expliquer quelle facture serait restée en souffrance et quelle autre société aurait retardé le chantier, sans que ce retard ne trouve son origine dans les retards accumulés par l'appelante.

La première offre de l'appelante est datée du 12 février 2007. La dernière offre émanant de l'appelante qui concerne des travaux supplémentaires est datée du 30 novembre 2007. Il résulte d'un courrier électronique envoyé par Angelo B) à l'appelante le 20 décembre 2007, que les retards s'accumulent, qu'il n'y a personne sur le chantier, que les autres entreprises ne peuvent pas intervenir du fait de ces retards et qu'il faut encore retarder la livraison des équipements. En l'absence de toute justification quelconque de ces retards, il faut admettre que ces retards sont entièrement imputables à l'appelante.

C'est cependant à tort que les premiers juges ont évalué la perte de revenus de Luigi-Tolomeo B) en prenant en considération les honoraires qu'il a touchés à compter de l'année 2009 sans en retrancher les frais d'exploitation qui sont à sa charge depuis qu'il travaille et qu'il ne devait logiquement pas supporter quand il ne travaillait pas encore. Sur base des honoraires touchés à compter du 1^{er} février 2009, qui s'élevaient en moyenne mensuellement à 13.720.- €, les premiers juges ont admis une perte de salaire pour l'année 2008 de 10.000.- € par mois sans expliquer autrement cette

évaluation. Il est cependant évident que s'il avait exploité son cabinet médical à partir de janvier 2008, à supposer qu'à ce moment-là l'installation aurait pu être achevée, Luigi-Tolomeo B) aurait dû faire face à d'importants frais d'exploitation. Il est d'ores et déjà établi qu'il aurait eu un loyer mensuel de 8.130.- € à sa charge à compter du 1^{er} mars 2008 conformément au contrat de bail, une remise de trois mois de loyers ayant été accordée au locataire pour adapter les lieux. A ce montant se seraient ajoutés les frais locatifs, dont les avances ont été fixés à 600.- € par mois conformément à l'article 3.5 du contrat de bail. En tant que dentiste Luigi-Tolomeo B) aurait eu à supporter les charges salariales d'un secrétaire et/ou d'une assistante. Il aurait certainement eu à sa charge les frais de leasing de son équipement médical. Dans ces conditions et en l'absence de toute explication généralement quelconque de l'intimé à ce sujet, il faut admettre qu'il est resté en défaut d'établir qu'il aurait, en 2008, s'il avait exploité son cabinet, dégagé un quelconque bénéfice de cette activité compte tenu des frais importants auxquels il n'aurait pas échappé. Par réformation du jugement entrepris, la demande de Luigi-Tolomeo B) en paiement d'une perte de salaire est dès lors à déclarer non fondée.

L'appelante demande finalement, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de l'indemnité de procédure qu'elle a été condamnée à payer à Luigi-Tolomeo B) en première instance. Eu égard à l'issue du litige en ce qui concerne la demande de Luigi-Tolomeo B), l'appel est à déclarer fondé sur ce point, et l'appelante est à décharger de cette condamnation.

Les intimés demandent la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure en instance d'appel. Au vu de l'issue du litige en ce qui concerne la demande de Luigi-Tolomeo B), cette demande est à déclarer non fondée dans son chef.

Cette demande est cependant fondée dans le chef des époux B)-C) pour le montant de 1.500.- € en instance d'appel.

La partie appelante a demandé la condamnation des intimés au paiement d'une indemnité de procédure tant pour la première que pour la deuxième instance. Eu égard aux circonstances de l'espèce cette demande est à déclarer non fondée.

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,

reçoit l'appel principal ;

le dit partiellement fondé ;

reçoit l'appel incident ;

le dit partiellement fondé ;

réformant,

dit non fondée la demande de Angelo B) en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers;

dit non fondée la demande de Luigi-Tolomeo B) en paiement de dommages et intérêts pour perte de revenus ;

dit non fondée la demande de Luigi-Tolomeo B) en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance ;

décharge la société à responsabilité limitée C) SARL du paiement de dommages et intérêts pour perte de revenus et de l'indemnité de procédure ;

dit fondée la demande de Paola B)-C) en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers pour la somme de 81.300.- € ;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée C) SARL à payer à Paola B)-C) la somme de 81.300.- € à titre de de dommages et intérêts pour perte de loyers, avec les intérêts légaux à compter du 10 juillet 2009 jusqu'à solde;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

dit fondée la demande des époux B)-C) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

partant,

condamne la société à responsabilité limitée C) SARL à payer aux époux B)-C) le montant de 1.500.- € à titre de d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

dit non fondée les demandes de la partie intimée Luigi-Tolomeo B) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée C) SARL en paiement d'une indemnité de procédure pour la première et la deuxième instance ;

condamne Luigi-Tolomeo B) aux frais et dépens de sa demande tant en première instance qu'en instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Jean-Paul Rippinger qui la demande affirmant en avoir fait l'avance;

condamne Angelo B) aux frais et dépens de l'appel pour autant qu'il vise sa demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de loyers avec distraction au profit de Maître Rippinger qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;

retourne le dossier aux premiers juges pour la continuation de la procédure ;

réserve les frais pour le surplus.