

Arrêt civil

Audience publique du 16 octobre deux mille treize

Numéro 36771 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Pierre CALMES, conseiller;
Marie-Laure MEYER, conseiller ;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

R),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch/Alzette en date du 22 octobre 2010,

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

e t :

Z),

intimé aux fins du susdit exploit LISE du 22 octobre 2010,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 14 juin 2006 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, en statuant par défaut à l'égard du défendeur, déclaré non fondée la demande dirigée par R) contre Z) et tendant à la condamnation de ce dernier au paiement de la somme de 143.222.- € à titre de réparation du préjudice étant résulté pour le requérant du fait que le défendeur ne lui a pas vendu un appartement tel que précisé dans l'acte de réservation du 22 décembre 2004 et pour le prix y fixé. Les premiers juges ont motivé leur décision par le fait que le requérant était resté en défaut de rapporter la preuve qu'il n'était pas en mesure d'acheter un autre appartement aux mêmes conditions que prévues dans le contrat de réservation.

Sur appel de R), la Cour d'appel a, par arrêt du 23 novembre 2011, confirmé la décision entreprise, quoi que pour d'autres motifs. Les magistrats de la Cour d'appel ont en effet considéré que le contrat de réservation litigieux du 22 décembre 2004 était nul pour ne pas être conforme aux dispositions de l'article 1601-13 du code civil, de sorte que l'appelant ne pourrait pas l'invoquer pour y assoir une responsabilité contractuelle.

Sur pourvoi de R), la Cour de Cassation a, par arrêt du 22 novembre 2012, cassé l'arrêt de la Cour d'appel du 23 novembre 2011 au motif que les juges d'appel, en retenant la nullité du contrat de réservation sur base de l'article 1601-13 du code civil pour confirmer, pour d'autres motifs, le jugement entrepris, sans avoir donné aux parties la possibilité de prendre position ni sur l'application de cette disposition, ni sur son contenu pour le cas où elle serait retenue comme étant applicable à la procédure, ont violé l'article 65 du NCPC.

Conformément à l'article 28 de la loi du 18 février 1885, telle que modifiée, lorsque la Cour de Cassation cassera ou annulera un arrêt ou un jugement, elle déclarera nuls et de nul effet lesdites décisions judiciaires et les actes qui s'en sont suivis et elle remettra les parties au même état où elles se sont trouvées avant la décision cassée ou annulée.

Suite à l'arrêt de cassation du 22 novembre 2012, la Cour avait invité les parties à conclure. La partie appelante a conclu le 28 février 2013. La partie intimée n'ayant pas conclu, bien qu'elle y ait été invitée à deux reprises, l'instruction a été clôturée le 22 mai 2013.

L'appelant affirme à l'appui de son appel, que suivant contrat de réservation du 22 décembre 2004, l'intimé s'était engagé à lui vendre un appartement de 76 m2 pour le prix de 84.778.- €, soit 1.115,5 € par m2. L'appelant soutient que son préjudice subi à la suite de la violation par l'intimé de ses engagements contractuels, résulte de ce qu'il ne lui aurait pas été possible d'acheter sur le marché un appartement comparable pour un prix inférieur à 3.000.- € par m2. Il en veut pour preuve les pièces versées en cause qui font état d'un prix au m2 avoisinant les 3.000.- €.

Il résulte des explications et des pièces du dossier fournies par l'appelant que la vente de l'immeuble réservé n'a pas eu lieu en raison du fait que l'intimé a revendu à S) et à L) le terrain ayant appartenu à l'appelant et sur lequel une copropriété devait être réalisée par l'intimé et dont l'appelant s'est vu réserver une partie. La faute contractuelle de l'intimé pour inexécution fautive de son obligation de délivrance est dès lors manifeste.

L'intimé n'a pas conclu.

Au vu des pièces du dossier et en l'absence de toute contestation généralement quelconque de l'intimé quant au bien-fondé de la demande en indemnisation, il y a lieu par réformation du jugement entrepris de déclarer la demande de R) fondée pour le montant de 143.222.- €.

L'appel est partant fondé.

L'appelant demande une indemnité de procédure de 1.000.- € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.000.- € pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige cette demande est fondée pour les montants réclamés.

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'arrêt de la Cour de cassation du 22 novembre 2012 ;

déclare l'appel de R) fondé ;

réformant,

condamne Z) à payer à R) le montant de 143.222.- € avec les intérêts à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de R) basée sur l'article 240 du NCPC ;

partant,

condamne Z) à payer à R) le montant de 2.000.- € à titre d'indemnité de procédure pour les deux instances ;

condamne Z) à tous les frais et dépens des deux instances.