

Audience publique du 4 mars deux mille vingt

Numéro CAL-2019-00922 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre;
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...) **ADR.1.),** représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 20 août 2019,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. A.), employé privé, et
2. B.), avocat,
demeurant ensemble à L-(...) **ADR.2.),**

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 20 août 2019,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant acte de vente notarié n° (...) du 9 décembre 2011, la société **SOC.1.)** a vendu à **A.)** et **B.)** (ci-après les consorts **A.)-B.)**) différents éléments immobiliers dans une maison d'habitation et de commerce en copropriété située à **ADR.1.)** pour le prix de 277.500.- €.

Aux termes du point 13, page 6 de l'acte de vente notarié, la société venderesse s'est engagée « (...) *en sa qualité de propriétaire du local commercial se situant eu rez-de-chaussée, lot numéro (...) et engage ses héritiers et ayant-droits d'une façon solidaire et indivisible à ce que ce local ne sera jamais loué ou vendu pour l'exercice d'une activité nuisible (sonore) pour les autres copropriétaires de l'immeuble* ».

Chacun des époux a bénéficié sur cette opération de vente d'un crédit d'impôt de 9.712,50 € sur un total de crédit d'impôt de 20.000 € chacun.

Les consorts **A.)-B.)** ont reproché à la société **SOC.1.)** d'avoir loué les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble précité à une autre société en vue de l'exploitation d'un bar qui générerait des nuisances sonores, en violation de la clause précitée insérée dans l'acte notarié.

Saisi par les consorts **A.)-B.)** d'une demande en résolution de la vente précitée avec allocation de dommages-intérêts, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 24 avril 2015, dit fondée la demande en résolution du contrat de vente du 9 décembre 2011, partant, a déclaré résolu aux torts exclusifs de la société **SOC.1.)** le contrat de vente du 9 décembre 2011, a condamné la société **SOC.1.)** à rembourser à **A.)** et à **B.)** la somme de 277.500 € au titre du prix de vente de l'appartement payé par les requérants, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde et a ordonné à **A.)** et à **B.)** de restituer à la société **SOC.1.)** l'appartement sis à **ADR.1.)**, dans un délai de trois mois suivant le paiement intégral de toutes les sommes dues par la société **SOC.1.)** à **A.)** et à **B.)** en vertu du jugement.

Il a encore condamné la société **SOC.1.)** à payer à **A.)** et à **B.)** la somme totale de 4.103 € au titre du coût des actes notariés de vente et d'ouverture de crédit, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde, les intérêts débiteurs qu'ils ont dû verser et devront encore verser jusqu'au jour de la restitution par la société **SOC.1.)** du prix de vente de l'appartement à la **BQUE.1.)** dans le cadre du crédit contracté pour l'acquisition de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir de la mise en

demeure du 28 janvier 2013 jusqu'à solde, et la somme de 250 € au titre des frais de dossier de la convention de crédit, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde.

La société **SOC.1.)** a encore été condamnée à leur payer la somme de 2.135,94 € au titre des primes d'assurance « solde restant dû » payées par les requérants, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde, la somme de 653,50 € au titre des frais d'assurance-habitation de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde, la somme de 12.989,78 € au titre des travaux réalisés par les requérants dans l'appartement litigieux, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde et a condamné la société **SOC.1.)** à payer aux consorts **A.)-B.)** la somme de 2.500 € au titre du préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir du 28 janvier 2013 jusqu'à solde.

Le tribunal a dit non fondée la demande des consorts **A.)- B.)** en indemnisation de la perte de chance de réaliser une plus-value sur la revente de l'appartement et a déclaré non fondée leur demande en indemnisation des frais de déménagement à venir.

La société **SOC.1.)** a été condamnée à leur payer une indemnité de procédure de 750 €, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Suite à ce jugement, les consorts **A.)-B.)** ont, le 18 mai 2015, sollicité la restitution du crédit d'impôt pour la vente du 9 décembre 2011 résolue.

Par courrier du 21 mai 2015, le directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (ci-après AED) n'a pas fait droit à cette demande, motif pris que l'article 47 de la loi modifiée du 23 décembre 1913 concernant la révision de la législation qui régit les impôts dont le recouvrement est attribué à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines dispose que : « *Ne sont pas sujets à restitution les droits régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1183, 1184, 1654 et 1659 du Code civil* ».

Suivant acte de vente notarié du 15 juillet 2015, les consorts **A.)-B.)** ont acquis une maison d'habitation sise à L-(...) **ADR.2.)**, inscrite au cadastre comme suit : numéro cadastral **NO.1.)**, lieu-dit « (...) », jardin contenant 1 are 75 centiares et numéro cadastral **NO.2.)**, lieu-dit « (...) », place (occupée) bâtiment à habitation contenant 1 are 10 centiares, pour le prix de 720.000 €.

Les consorts **A.)-B.)** ont bénéficié chacun sur cette opération de vente d'un crédit d'impôt de 10.287,50 €.

Par acte d'huissier de justice du 14 février 2018, ils ont fait assigner la société **SOC.1.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de la voir condamner à payer à chacun d'eux la somme de 9.712,50 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils ont réclamé la majoration du taux d'intérêts de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 €, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de l'assignée à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande, ils ont expliqué que par acte de vente notarié du 9 décembre 2011, la société **SOC.1.)** leur avait vendu un appartement dans une copropriété sise à L-(...) **ADR.1.)** ; que depuis le mois de janvier 2013, le local du rez-de-chaussée aurait été occupé par une société qui y exploiterait un débit de boissons occasionnant des nuisances, notamment sonores, insupportables pour les occupants de l'immeuble ; que se prévalant du point 13 figurant à la page 6 de l'acte de vente notarié du 9 décembre 2011, d'après lequel la partie venderesse se serait engagée, en sa qualité de propriétaire du local commercial se situant au rez-de-chaussée, à ce que ce local ne soit jamais loué ou vendu pour l'exercice d'une activité nuisible pour les autres propriétaires de l'immeuble, ils ont demandé la résolution de la vente du 9 décembre 2011 ainsi que l'indemnisation des préjudices matériels et moral qui en découleraient ; qu'ils ont eu gain de cause suivant jugement n° 84/15 du 24 avril 2015 ; qu'ils ont alors sollicité la restitution du crédit d'impôt pour la vente du 9 décembre 2011 résolue ; que cette restitution leur a été refusée et qu'ils n'ont pu bénéficier de cet avantage fiscal lors de l'acquisition de leur maison par acte notarié du 15 juillet 2015.

Ils ont soutenu que la voie judiciaire s'est imposée face au refus de l'assignée de reconnaître sa faute et de les indemniser du préjudice subi.

La demande a été basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ou toute autre base légale applicable.

Se prévalant d'un arrêt rendu par la Cour de cassation française (Cass., civ. 1^{ère}, 28 mai 2008, n°07-13266) consacrant le principe de la concentration des moyens, la société **SOC.1.)** a conclu à l'irrecevabilité de la demande adverse, estimant que ladite demande se heurtait à l'autorité de chose jugée et au principe de concentration des prétentions, imposant au demandeur de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur la même cause.

Elle a contesté au fond que les demandeurs remplissent les conditions pour prétendre à une quelconque indemnisation, compte tenu du caractère non légitime du préjudice invoqué.

Elle a encore réclamé une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par jugement du 7 mai 2019, le tribunal a dit fondée la demande des consorts **A.)-B.)** pour le montant de 19.425 € (soit 2 x 9.712,50 €), a condamné la société **SOC.1.)** à payer à chacun d'eux la somme de 9.712,50 €, avec les intérêts légaux à partir du 14 février 2018, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 €.

Les juges de première instance ont dit qu'il y a lieu à augmentation du taux d'intérêts légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement intervenu. Ils ont débouté la société **SOC.1.)** de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et l'a condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi et concernant tout d'abord le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société **SOC.1.)**, les magistrats de première instance, après avoir expliqué l'évolution de la jurisprudence en matière du principe de la concentration des moyens, tel qu'il s'est dégagé de la jurisprudence de la Cour de cassation française, se sont référés à trois arrêts rendus par la Cour de cassation française les 12 mai 2016 (n° 15-16743, 15-18595), 16 mars 2017 (n° 16-15426), et 22 juin 2017 (n° de pourvoi 16-15566) pour retenir qu'il est possible dans toutes procédures civiles d'engager un nouveau procès ayant pour objet des demandes non prononcées lors d'un précédent procès.

Le moyen d'irrecevabilité de la société **SOC.1.)** a dès lors été rejeté.

Quant au fond, le tribunal a rappelé le principe que le dommage, pour être réparable, doit être certain et actuel, c'est-à-dire d'ores et déjà constitué.

Il a ensuite relevé que la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, accorde à chaque citoyen, dans les limites et sous les conditions déterminées par la loi un abattement portant sur les droits d'enregistrement et de transcription (article 4 de la loi) et qu'aux termes de l'article 6 de cette même loi, le montant de l'abattement, appelé crédit d'impôt, ne peut être supérieur à 20.000 € pour chaque acquéreur.

Se référant aux articles 8 et 9 de cette loi, il a précisé que chaque citoyen n'a droit qu'à un seul crédit d'impôt, qu'il peut utiliser en une ou

plusieurs fois et qu'en cas d'acquisition d'un immeuble par plusieurs personnes, les droits d'enregistrement et de transcription sont imputés de façon proportionnelle sur le crédit d'impôt dont dispose chacun d'eux.

Il a noté que **A.)** et **B.)** ont, au regard des pièces produites, bénéficié d'un crédit d'impôt global de 19.425 € (soit 2 x 9.712,50 €) sur le prix de vente du 9 décembre 2011, qu'ils ont sollicité le remboursement de cette somme en raison de la résolution de la vente prononcée suivant jugement n° 84/15 du 24 avril 2015 et que le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a, suivant courrier du 21 mai 2015, refusé de faire droit à cette demande.

Il a encore noté que les consorts **A.)-B.)** ont bénéficié chacun d'un crédit d'impôt de 10.287,50 € sur le prix de vente du 15 juillet 2015, tandis qu'ils auraient pu bénéficier d'un crédit d'impôt de 20.000 € chacun.

Au regard de ces éléments, il a retenu que la certitude du préjudice allégué était établie et qu'il est en relation causale avec la résolution de la convention de vente du 9 décembre 2011 aux torts exclusifs de la société **SOC.1.)**, de sorte que la demande des consorts **A.)-B.)** a été déclarée fondée pour la somme réclamée.

Par acte d'huissier de justice du 20 août 2019, la société **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

Elle conclut, par réformation, à voir rejeter la demande adverse et réclame une indemnité de procédure de 1.000 €. Elle réitère son moyen d'irrecevabilité, arguant que lors de l'introduction de la première affaire en justice ayant abouti au jugement du 24 avril 2015, les consorts **A.)-B.)** auraient nécessairement eu connaissance des risques et incidences de l'annulation de la vente pourrait avoir sur le crédit d'impôt. La demande en indemnisation aurait par conséquent dû être présentée lors de cette instance.

Elle fait encore grief au tribunal d'avoir fait droit à la demande adverse, *« alors qu'elle tend à indemniser une recherche volontaire de dommage compte tenu du fait que l'annulation de la vente est la conséquence d'une action introduite par les parties intimées »*.

Elle argumente encore que les intimés auraient au préalable dû introduire un recours gracieux devant l'AED, sinon une action en justice devant les juridictions compétentes.

Le préjudice invoqué par les intimés ne serait pas un préjudice légitime.

Arguant que la perte de l'usage du crédit d'impôt serait un préjudice direct résultant des fautes graves imputables à la société **SOC.1.**), les époux **A.)/B.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris et réclament chacun une indemnité de procédure de 2.500 €.

Appréciation de la Cour

Concernant le moyen d'irrecevabilité invoqué par la société **SOC.1.)**, le tribunal de première instance a relevé à bon droit, au vu de l'évolution de la jurisprudence de la Cour de Cassation française à laquelle la Cour se réfère, que s'il incombe à un demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci, il n'est pas tenu de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur les mêmes faits.

La Cour approuve en conséquence le tribunal de première instance d'avoir rejeté le moyen d'irrecevabilité invoqué par la société **SOC.1.)**.

L'appelante critique ensuite le tribunal d'avoir fait droit à la demande des consorts **A.)-B.)**, arguant que le dommage par eux invoqué ne serait pas « légitime ».

Aux termes de l'article 1184 alinéa 2 du Code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

Les intimés réitèrent leur argumentation développée en première instance consistant à dire que la perte du crédit d'impôt querellé trouverait sa cause dans les fautes imputables à la société **SOC.1.)**.

Lorsque le créancier se décide pour la résolution du contrat, comme en l'espèce, il ne peut obtenir des dommages et intérêts que s'il établit l'existence d'un préjudice lui accru nonobstant la résolution du contrat. Ces dommages et intérêts ne sont, par définition, pas une exécution par équivalent, le contrat étant en effet en cette hypothèse résolu. Les dommages et intérêts en question se justifient par la considération que la résolution ne suffit pas à désintéresser le créancier. Les dommages-intérêts alloués en plus de la résolution du contrat compensent le préjudice que la résolution peut entraîner pour le créancier (Cour 1er mars 2000, 31, 367).

Les dommages-intérêts doivent réparer le préjudice subi en lien avec les manquements ayant justifié la résolution du contrat, sans perte ni profit. Le texte de l'article 1184 du Code civil prévoit une résolution avec dommages et intérêts, sous-entendant la survenance d'un préjudice né de la non-exécution.

La question est de savoir si les manquements commis par la société **SOC.1.)** constituent la cause du préjudice des consorts **A.)-B.)** résidant dans la perte du crédit d'impôt.

La doctrine distingue deux théories d'appréciation du lien de causalité. Selon la théorie de « l'équivalence des conditions », tout élément qui a concouru à la réalisation du dommage et sans lequel le dommage ne se serait pas produit en est nécessairement la cause. Par conséquent, pour qu'un fait dommageable soit considéré comme cause, l'on ne distingue pas entre les causes qui seraient les antécédents immédiats et celles qui ne seraient que des causes médiatees ou indirectes du dommage.

Selon la seconde théorie, dite de la « causalité adéquate », l'on s'efforce de rattacher le dommage à celui de ses antécédents qui, normalement était de nature à le produire, à la différence d'autres antécédents du dommage, n'ayant entraîné celui-ci qu'en raison de circonstances exceptionnelles. Dans le cadre de cette théorie, il y a lieu de se demander, à propos de chaque événement dont l'intervention causale dans la réalisation d'un dommage est invoquée, si cet événement, dans un cours habituel des choses et selon les expériences de la vie, entraîne normalement tel effet dommageable (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} éd., Titre 2 : La réparation du préjudice, n°999 et suiv.). Cette théorie implique de vérifier l'existence d'un lien de causalité directe entre les manquements établis à charge de la société **SOC.1.)** et le préjudice invoqué par les intimés.

La jurisprudence luxembourgeoise se rattache à la théorie « *de la causalité adéquate* » (Georges Ravarani, mentionné ci-avant, n° 999, p.982 ; Cour d'Appel, 7^{ème} chambre, 21 novembre 2001, n° 25025 du rôle ; Cour d'Appel, 7^{ème} chambre, 20 février 2002, n° 24911 du rôle).

Il résulte en outre de l'article 1151 du Code civil que le créancier ne peut demander réparation que du préjudice qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention. Seul le préjudice direct est par conséquent réparable. L'exigence du caractère direct du dommage constitue le reflet, au niveau du préjudice, de l'exigence de cause à effet entre la faute et le préjudice.

En revanche, le dommage indirect n'est pas réparable. Ainsi, la causalité est indivisible lorsque, la chaîne des événements précédant le dommage, la victime intervient en toute liberté. Le lien de causalité doit s'arrêter nécessairement dès l'instant que, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des événements, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime.

Tel est le cas en l'espèce étant donné que si les consorts **A.)-B.)** n'avaient pas acquis un autre immeuble le 15 juillet 2015 le préjudice ne se serait pas réalisé. Il s'ajoute que ce préjudice est une suite directe de la décision de rejet de la demande en remboursement du crédit d'impôt de 19.425 € (2 x 9712,50 €) des consorts **A.)-B.)**, prise le 21 mai 2015 par le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines sur base de la loi modifiée du 23 décembre 1913, motif pris que « *ne sont pas sujets à restitution les droits régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus par application des articles 954 à 958, 1183, 1184, 1654 et 1659 du Code civil* ».

La perte du crédit d'impôt alléguée n'est dès lors pas une suite directe de l'inexécution des obligations de la société **SOC.1.)**.

Il convient d'ajouter à titre superfétatoire que suivant l'article 8 de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, « *le crédit d'impôt est celui en vigueur lors de la passation de l'acte notarié. Il est appliqué jusqu'à concurrence du montant des droits d'enregistrement et de transcription dus sur l'acte notarié à l'exclusion d'intérêts ou de droits et taxes perçus ou à percevoir à titre de sanctions ou d'amendes, sans pouvoir dépasser le montant visé à l'article 6* ».

Suivant l'acte notarié du 15 juillet 2015, le quantum des droits d'enregistrement s'est chiffré à 42.000 € (720.000 € à 5% = 36.000 € + 2/10 = 7.200 €). Aucune précision n'est fournie par rapport au montant des droits de transcription. Les intimés restent en outre en défaut de fournir de plus amples précisions quant au mode de calcul à opérer, leur affirmation qu'ils auraient pu se voir accorder chacun un crédit d'impôt de 20.000 € sur la vente du 15 juillet 2015 au lieu des 10.287,50 € reste dès lors à l'état de pure allégation de sorte que le préjudice allégué n'est pas non plus établi.

Au vu des considérations qui précèdent, la demande des consorts **A.)-B.)** est, par réformation, à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée en première instance est, par réformation, également à rejeter.

Il y a lieu de décharger la société **SOC.1.)** de toutes condamnations prononcées contre elle.

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Celle des consorts **A.)-B.)** est à rejeter, étant donné qu'ils ont succombé à l'instance d'appel. Celle de la société **SOC.1.)** est à rejeter, motif pris qu'elle n'a pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit fondé,

réformant,

dit les demandes de **A.)** et de **B.)** non fondées,

décharge la société anonyme **SOC.1.)** de toutes condamnations prononcées contre elle par le tribunal de première instance,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens des deux instances.