

-Arrêt civil-

Audience publique du vingt-cinq novembre deux mille dix

Numéro 34691 du rôle

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Théa HARLES-WALCH, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre

la société anonyme **SOC1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 16 mars 2009,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société anonyme **SOC2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 25 novembre 2005, la société anonyme **SOC1.)** a vendu à la société anonyme **SOC2.)** pour le prix de 700.000 € un complexe immobilier d'habitation comprenant deux appartements réunis en un seul, deux toiture-terrasses, deux caves et deux emplacements parking dans un immeuble résidentiel en copropriété dénommé « **RES1.)** » situé (...) à (...).

Par exploit d'huissier du 27 juillet 2006, la société anonyme **SOC1.)** a donné assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg à la société anonyme **SOC2.)** aux fins de l'y voir prononcer la rescision de la vente immobilière du 25 octobre 2004 pour cause de lésion au détriment de la partie venderesse de plus de 7/12^{èmes} du prix de vente par rapport à la valeur réelle des immeubles cédés, l'action étant basée sur les articles 1674 et suivants du code civil. L'inscription marginale de la demande a été régulièrement requise par la société demanderesse conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Conformément à l'article 1678 du code civil, le tribunal a par jugement du 4 octobre 2006 nommé un collège de trois experts avec la mission de procéder à l'évaluation de la valeur, au 25 novembre 2005, de l'immeuble ayant fait l'objet du contrat de vente du 25 novembre 2005, conclu entre la société anonyme **SOC1.)** d'une part et la société anonyme **SOC2.)** d'autre part.

Le rapport d'expertise dressé en cause porte la date du 18 avril 2007. Les experts arrivent à la conclusion, sur base des constatations faites et des éléments de calcul contenus dans le rapport, qu'il y a lieu d'attribuer à l'immeuble litigieux une valeur vénale en 2005 de 1.270.000 €.

Par jugement du 14 janvier 2009, le tribunal a déclaré non fondée la demande en rescision pour cause de lésion et rejeté la demande de la société anonyme **SOC1.)** en instauration d'un complément d'expertise.

Contre ce dernier jugement, la société anonyme **SOC1.)** a régulièrement, dans les forme et délai de la loi, interjeté appel par exploit d'huissier du 16 mars 2009.

Elle conclut à la réformation du jugement entrepris, et demande à la Cour de constater qu'il y a eu lésion de plus de 7/12^{èmes} du prix de vente par rapport à la valeur réelle des immeubles cédés, d'ordonner la rescision de la vente immobilière, d'instituer une expertise judiciaire nouvelle sinon complémentaire, et dans l'hypothèse où l'intimée société anonyme **SOC2.)** opérerait pour la rétention des immeubles cédés, de condamner cette dernière à payer un supplément de prix de 2.000.000 €.

L'intimée société anonyme **SOC2.)** conclut à la confirmation du jugement entrepris et au rejet de toutes les prétentions de l'appelante.

Les deux parties concluent chacune à l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'appelante critique d'abord le rapport d'expertise en ce qu'il contiendrait des erreurs dans le calcul des surfaces mises en évaluation. Dans un premier temps, elle indique une diminution de la somme des mètres carrés habitables de plus ou moins 44 unités, pour en définitive, dans le dernier état de ses conclusions, chiffrer cette diminution due à des erreurs de calcul à 14,13 m², en se référant à un recalcul détaillé de la surface utile (pages 4 et 5 des conclusions de Maître André HARPES du 28 janvier 2010) qui fait apparaître un certain nombre d'erreurs de calcul.

La société anonyme **SOC1.)** se plaint encore de ce que les experts auraient écarté 10,35 m² (en fait 10,38 m²) dans le calcul de la surface utile intérieure, sans indiquer un motif à ce sujet.

Les experts ont retenu, dans la détermination de la surface utile intérieure par levée sur place, une surface de 270,07 m². Pour chiffrer la surface totale utile intérieure à 280,45 m², ils ont ajouté la surface de la pièce dite « dépôt ». Comme ce dépôt ne mesure que 9,48 m², la Cour ne peut que constater que le total de 280,45 m² n'est pas le total arithmétique de 270,07 et 9,48. Une explication est souhaitée à ce sujet.

Le dossier est à renvoyer devant les experts pour leur permettre de refaire les calculs en redressant les erreurs éventuelles en tenant compte des remarques qui précèdent.

Outre ces erreurs matérielles dans les calculs, l'appelante se prévaut cependant avant tout d'erreurs dans les mesurages, considérant que la surface utile intérieure est de 301,85 m² et la surface utile extérieure (terrasses et balcon) de 350,25 m².

Elle se base sur un mesurage effectué par un bureau d'études (pièce 1 de la farde III de Maître HARPES).

L'intimée critique cette pièce en ce qu'elle serait dépourvue de valeur probante à défaut d'indiquer la méthode de calcul et les éléments pris en compte.

Il s'agit en l'espèce d'un plan indiquant les surfaces des différentes parties intérieures et extérieures de l'appartement, dressé par un bureau d'études et d'urbanisme ECOS de Diekirch, qui, pour n'être pas probant au point de permettre de retenir les surfaces qu'il indique, n'est toutefois pas non plus dénué de toute vraisemblance : il convient donc de le soumettre aux experts pour leur permettre de procéder aux vérifications des différentes mesures à la base de leurs calculs et de revoir le cas échéant le calcul de la surface utile.

L'appelante critique ensuite le taux de pondération de 25 % appliqué par les experts aux surfaces en terrasse, qui serait celui correspondant à la valeur d'une terrasse normale d'un appartement en situation normale, mais non celui d'un appartement occupant à lui seul le douzième et dernier étage d'un immeuble et bénéficiant d'une vue panoramique exceptionnelle. Elle considère comme approprié un taux de pondération de 30 % qui est celui proposé par l'expert GENGLER (pièce 3 de la farde II de Maître HARPES).

La société anonyme **SOC2.)** conteste la pertinence de l'évaluation faite par cet expert, qui serait imprécise, sinon obscure, la méthode de calcul utilisée étant inconnue et ne ressortant d'aucun élément.

La Cour constate cependant que les experts judiciaires ont eux aussi fixé les différents taux de pondération sans aucun mot d'explication, de sorte qu'elle n'est pas en mesure de départager les parties sur ce point.

Le dossier est donc encore à renvoyer devant les experts judiciaires afin qu'ils prennent position quant à la critique émise sur ce point par l'appelante et fournissent leurs explications quant au choix des taux de pondération retenus par eux.

L'appelante discute également le taux de vétusté (25,8 %) retenu par les experts judiciaires.

Elle fait valoir d'une part que concernant les caves et les parkings, « qui ne subissent guère d'usure », aucun degré de vétusté n'est à appliquer à la valeur de cette surface.

Elle se réfère d'autre part à l'évaluation immobilière faite par l'expert Pierre GENGLER, qui à la date du 21 novembre 2005 proche de la vente, applique un indice de vétusté de 20 %. Selon la société anonyme **SOC1.)**, le degré de vétusté de 25,8 % doit être écarté pour ne pas correspondre à la date de la vente, mais à une période postérieure de deux exercices, le rapport d'expertise judiciaire datant du 18 avril 2007.

Les experts judiciaires considèrent que la vétusté est à qualifier comme normale, mais ils ne fournissent pas d'autres explications quant à la fixation du taux de vétusté.

La Cour décide donc de leur renvoyer le dossier pour leur permettre d'indiquer de quelle manière et en considération de quels éléments ils ont déterminé le taux de vétusté.

L'appelante conclut encore à voir « réévaluer vers la hausse » la valeur unitaire retenue dans le rapport d'expertise. Selon elle, la fixation de la valeur unitaire par les experts procède d'erreurs d'appréciation relativement à des critères de sécurité et de luxe; elle conteste leur appréciation concernant un agencement inadapté et un équipement pêle-mêle.

Elle s'oppose également, en se référant à ses pièces (pièces 3 et 4 de sa farde III), à ce que l'équipement de la cuisine et l'équipement sanitaire soient qualifiés de « standard ».

Elle fait finalement valoir que l'évaluation immobilière de l'expert GENGLER retient un prix unitaire (valeur à neuf) de 4.500 €/m² et que la valeur à neuf pratiquée dans les environs directs des lieux se situe à 6.000 €/m² (tableau de vente « Résidence **RES2.**) », pièce 1 de la farde IV de Maître HARPES).

L'évaluation de l'expert GENGLER, faite dans le cadre d'une procédure en obtention d'un financement de la part d'une banque de la place, ne saurait être écartée au simple motif qu'elle est imprécise et que la méthode de calcul est inconnue, les experts judiciaires n'ayant pas non plus fait état d'éléments concrets dans la fixation de la valeur unitaire.

Sur ce point également, il convient de permettre aux experts judiciaires d'expliquer de façon détaillée comment ils ont fixé la valeur unitaire du terrain et la valeur unitaire à neuf de la part constructive à respectivement 1.500 €/m² et à 3.000 €/m².

Finalement, l'appelante fait état d'erreurs d'appréciation relativement à différents constats matériels :

La boiserie du salon forme un ensemble antique d'époque Louis XIV d'une valeur de 250.000 €.

La cheminée antique de style « Régence » avec trumeau a une valeur de 75.000 €.

La mosaïque est estimée à 15.000 €.

La société anonyme **SOC1.)** produit différentes pièces à l'appui de sa demande de voir intégrer ces éléments également dans le calcul de la valeur.

Les experts se prononceront aussi sur ce point après avoir pris l'avis de spécialistes en la matière.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel ;

avant tout autre progrès en cause,

renvoie le dossier devant les experts :

1) Maître Monique WIRION, avocat à la Cour, demeurant à L-2613 Luxembourg, 7, Place du Théâtre,

2) Robert KOUSMANN, expert assermenté en bâtiments, demeurant à L-4065 Esch-sur-Alzette, 2, rue de la Colline,

3) Roger ROCK, expert assermenté en immeubles, demeurant à L-5618 Mondorf-les-Bains, 10A, rue Flammang,

pour leur permettre, en tenant compte des considérants de l'arrêt :

- de procéder aux vérifications des différentes mesures retenues lors de la levée sur place, de revoir le cas échéant le calcul de la surface utile des différentes parties de l'appartement et des annexes, et de redresser d'éventuelles erreurs de calcul ;

- de s'expliquer de façon circonstanciée, par référence à des éléments tenant à la situation de l'immeuble, à la qualité de la construction et à son état, à l'époque de la vente, au sujet de la détermination de l'indice de pondération appliqué à la terrasse et du taux de vétusté, en prenant à chaque fois position quant aux remarques afférentes de l'appelante ;

- de s'expliquer sur la fixation de la valeur unitaire du terrain et la valeur unitaire à neuf de la partie construite, eu égard aux remarques de l'appelante quant à la valeur unitaire par comparaison avec des immeubles avoisinants et par référence à une évaluation immobilière faite par l'expert Pierre GENGLER ;

- de se prononcer, après avoir pris l'avis d'un spécialiste en architecture intérieure et en antiquités, sur la valeur des éléments d'équipement intérieurs (équipement de la cuisine, équipement sanitaire, éléments de décoration du salon, cheminée, mosaïque) et de sa prise en considération dans la fixation de la valeur vénale de l'appartement en 2005 ;

charge le président de chambre du contrôle de cette mesure d'instruction,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 500 € pour chaque expert,

ordonne à la société anonyme **SOC1.)** de payer la provision aux experts ou de la consigner auprès de la caisse de consignation, au plus tard le 31 décembre 2010,

dit que les experts déposeront leur rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 25 mars 2011,

dit que, le cas échéant, les experts demanderont au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit que les experts informeront ce magistrat de la provision complémentaire nécessaire,

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit qu'en cas d'empêchement des experts ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Georges SANTER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.