- Arrêt civil -

Audience publique du quatre octobre deux mille douze

Numéros 36258 et 37114 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

Entre

1) A, médecin-dentiste, et son épouse,
2) B, professeur,
demeurant ensemble à L-..., ...,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 25 mai 2010 et d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 4 février 2011,

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

e t

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

intimée aux fins des susdits exploits GALLE et KURDYBAN,

comparant par Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 15 décembre 2004, la société anonyme C S.A. (ci-après la société C) a vendu à A et à son épouse B un appartement avec cave et garage dans la résidence X sise à Luxembourg.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2008, A et B ont fait donner assignation à la société C à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à leur payer la somme de 47.500 € (25.000 € du chef de non-respect du délai de livraison du bien, 17.500 € au titre du préjudice subi pour non-remise de la totalité des clés et 5.000 € au titre de dommages et intérêts pour vices), outre les intérêts légaux depuis la date de l'assignation.

La société C, qui a sollicité le rejet des demandes adverses pour ne pas être fondées, a formé une demande reconventionnelle en paiement du solde du prix de vente, soit un montant de 17.132,62 €, outre les intérêts conventionnels au taux de 12% l'an, sinon légaux à partir du 29 octobre 2007, date de la demande d'acompte, sinon du 2 septembre 2008, date de son rappel, sinon du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par jugement du 23 février 2010, le tribunal a déclaré non fondées les demandes en paiement du montant de 17.500 € pour préjudice issu de la non-remise de toutes les clés et en paiement du montant de 5.000 € à titre de réparation de vices.

Par exploit d'huissier du 25 mai 2010, A et B ont relevé appel du jugement du 23 février 2010.

Par jugement du 7 décembre 2010, le tribunal a dit la demande en paiement du montant de 25.000 € non fondée, a réservé la demande reconventionnelle de la société C en paiement de la somme de 17.132,62 €, en attendant l'issue de l'instance d'appel relative au jugement du 23 février 2010, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 4 février 2011, A et B ont relevé appel du jugement du 7 décembre 2010.

Les deux appels ont fait l'objet d'une ordonnance de jonction en date du 17 mars 2011.

Les appels sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délai de la loi.

Quant au montant de 25.000 €

A et B ont reproché à la société C d'avoir livré l'appartement, qui aurait dû être achevé en février 2007, avec un retard de 10 mois. Ils ont réclamé du chef de perte de loyers un montant de $10 \times 2.500 = 25.000$ €, sinon de $10 \times 1.900 = 19.000$ €.

La société C a fait valoir que le retard de 10 mois ne saurait lui être imputé dès lors que le délai de livraison a été suspendu pendant la période de février 2005 à décembre 2007 par des intempéries s'étendant sur 186 jours et que les jours non ouvrables et les congés collectifs d'hiver auraient prorogé le délai d'exécution des travaux.

Le tribunal a rejeté l'argumentation de la société C aux motifs que les relevés météorologiques de l'Administration de l'Aéroport de Luxembourg pour la période de février 2005 à décembre 2007 ne permettent pas de déterminer concrètement quelle prétendue intempérie a eu telle incidence sur tel type de travaux qui auraient dû être réalisés à un jour déterminé et qu'il n'est pas possible d'établir des intempéries ayant justifié une suspension du délai d'achèvement.

Le tribunal a en outre relevé que les jours non ouvrables et les périodes de congé collectif ne constituent ni des cas de force majeure, ni des causes légitimes de suspension du délai d'exécution des travaux alors que ces jours et périodes sont prévisibles dès avant le commencement des travaux et qu'il incombait dès lors à la société C de les prendre en compte lors du calcul de la durée prévisible des travaux de construction.

Pour dire qu'il n'y a pas eu de retard lui imputable engendrant sa responsabilité, la société C reprend ses moyens de première instance et se prévaut de 186 jours ouvrables d'intempéries.

Pas plus qu'en première instance, la société C ne produit en instance d'appel d'éléments de nature à mettre en rapport les journées d'intempéries avec l'évolution des travaux et à établir que des travaux déterminés ont été empêchés par des intempéries intervenues à des dates déterminées.

Il y a lieu, par adoption des motifs adéquats des juges de première instance, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a admis que le retard de 10 mois dans l'achèvement est imputable à la société C et donc susceptible d'engager sa responsabilité.

Pour refuser l'indemnisation de 25.000 € réclamée, le tribunal a motivé sa décision en les termes suivants :

« Les demandeurs versent, afin d'appuyer leurs dires, un contrat de bail conclu le 18 juin 2008 avec D portant sur l'appartement litigieux, avec effet au 1^{er} juillet 2008, moyennant paiement d'un loyer de 1.900.- EUR, contrat conclu pour une durée de trois ans.

Le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que les époux A-B ont voulu donner l'appartement litigieux en location à partir du mois de février 2007, si l'appartement avait été achevé à cette date.

Par ailleurs, ils ne versent aucune pièce documentant qu'ils entendaient occuper eux-mêmes cet appartement et qu'ils ont été obligés, en raison du retard imputable à la société C, de louer un autre appartement pour cette période.

A cela s'ajoute que le loyer réclamé à D s'élève à 1.900.- EUR et non pas à 2.500.- EUR. »

A et B contestent que leur préjudice soit hypothétique. Ils prétendent qu'il a été toujours dans leur intention de mettre l'appartement en location.

Cette intention résulte effectivement de la demande formulée par A et B dès octobre 2004 en vue de se faire appliquer directement le taux de 3% de TVA. En effet, dans cette demande A et B ont déclaré à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines vouloir affecter le logement à l'habitation principale, moyennant location, dans le chef d'un tiers.

Compte tenu de la situation de l'appartement à Luxembourg-Kirchberg, boulevard du Prince Félix, il y a lieu de présumer que la location aurait pu se faire dans un délai relativement court à partir de l'achèvement des travaux. La Cour fixe ce délai à 2 mois.

A et B ayant toujours eu l'intention de louer l'appartement et ayant été privés, en raison du non-achèvement dans les délais, de la possibilité de louer l'appartement pendant 8 mois, la perte de revenus de location n'est pas un préjudice hypothétique, mais est un préjudice réel qui est à indemniser.

Au regard du prix d'acquisition d'environ 310.000 € et du loyer finalement obtenu, la perte mensuelle de loyer est à fixer, non à 2.500 €, mais à 1.900 €.

Par réformation du jugement du 7 décembre 2010, la demande de A et de B du chef de pertes de loyer en raison du non-achèvement des travaux endéans le délai est à déclarer fondée pour un montant de 8 x 1.900 = 15.200 €.

Quant au montant de 17.500 €

Pour ne pas s'être vu remettre toutes les clés le 5 décembre 2007, jour de la rédaction du procès-verbal de constat d'achèvement et de

réception, A et B ont réclamé, pour la période du 5 décembre 2007 jusqu'au 8 juillet 2008, jour de l'assignation, du chef de pertes de loyers un montant de 17.500 €.

Le procès-verbal du 5 décembre 2007 contient la remarque suivante :
« *Le promoteur remet une seule clé et les deux télécommandes au client afin de pouvoir faire visiter des locataires éventuels ; les 11 clés restantes vont être remises au client lors du règlement du dernier solde à adapter suivant commun accord entre parties.* »

Au regard de cette remarque, le tribunal a admis que les parties se sont mises d'accord à ne verser et accepter lors de la réception qu'un jeu de clés et que les acquéreurs sont partant malvenus à réclamer des dommages-intérêts pour défaut de remise de l'intégralité des jeux de clés en date du 5 décembre 2007.

A et B font valoir que c'est par le comportement fautif de la société C que les onze clés restantes ne leur ont pas été remises et qu'en raison de cette non-remise ils n'ont pas pu louer l'appartement antérieurement au contrat de bail signé le 18 juin 2008, avec effet au 1^{er} juillet 2008.

Ils expliquent que le comportement fautif de la société C a consisté dans son manquement à ses obligations contractuelles - à savoir exécuter les travaux en souffrance et adapter le prix -, manquement qui a empêché leur paiement du solde et partant la remise de clés.

La société C demande la confirmation du jugement entrepris. Elle soutient qu'elle est en droit d'exercer, à défaut de paiement du solde, le droit de rétention sur les clés et que ce droit de rétention a été reconnu par A et B le 5 décembre 2007.

Elle ajoute que A et B n'ont subi aucun préjudice du fait que toutes les clés ne leur ont pas été remises.

Il est oiseux d'examiner à laquelle des parties au litige la non-remise des onze clés est à imputer en faute.

Par la remarque du 5 décembre 2007, les parties ont reconnu qu'une seule clé permet de faire visiter l'appartement à des locataires.

L'appartement a été finalement loué sans que A et B n'aient été en possession des onze autres clés.

La non-détention des onze clés ne se trouve partant pas en relation causale avec la non-location de l'appartement antérieurement au 18 juin 2008.

Les juges de première instance ont donc à bon droit déclaré non fondée la demande en dommages-intérêts portant sur le montant de 17.500 € et basée sur la non-remise de toutes les clés.

Quant au montant de 5.000 €

A et B ont réclamé 5.000 € de dommages-intérêts du chef de vices affectant l'immeuble. Suivant le dernier état des conclusions, A et B se prévalent de vices affectant l'immeuble au niveau de la finition du raccord des dallages du balcon, au niveau de la séparation de la terrasse et au niveau d'une sangle de volet.

La société C conteste l'existence de ces vices et le quantum des montants.

Il n'est pas établi que les vices, pour lesquels le montant de 5.000 € a été réclamé et qui ont été relevés dans le procès-verbal, ont été réparés entretemps.

Il échet partant d'instituer, avant tout autre progrès en cause, une expertise au sujet de l'existence des vices et, le cas échéant, au sujet des frais de remise en état.

PAR CES MOTIFS

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

déclare les appels recevables ;

déclare l'appel du 4 février 2011 dirigé contre le jugement du 7 décembre 2010 fondé ;

réformant :

déclare la demande fondée pour un montant de 15.200 € ;

condamne la société C S.A. à payer à A la somme de 15.200 : 2 = 7.600 €, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2008 jusqu'à solde ;

condamne la société C S.A. à payer à B la somme de 15.200 : 2 = 7.600 €, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 9 juillet 2008 jusqu'à solde ;

déclare l'appel du 25 mai 2010, dans la mesure où il a trait à la demande en dommages-intérêts du chef de la non-remise de clés, non fondé ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert en bâtiment Jean-Claude HENGEN, Ing. Dipl. E.P.F.L. - S.I.A., demeurant à L-5652 Mondorf-les-Bains, 4, rue Michel Rodange, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

- de dire si les vices affectant l'immeuble au niveau de la finition du raccord des dallages du balcon, au niveau de la séparation de la terrasse et au niveau d'une sangle de volet existent toujours ;
- dans l'affirmative, d'évaluer les frais de la remise en état ;

charge le premier conseiller Marianne PUTZ du contrôle de cette mesure d'instruction ;

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 500 € ;

ordonne à A et à B de payer la provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 28 novembre 2012 ;

dit que l'expert déposera son 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 30 janvier 2013 ;

dit que, le cas échéant, l'expert demandera 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 l'expert informera 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 de l'expert 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 Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.