Audience publique du vingt et un novembre deux mille treize

Numéro 38476 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

1) **A**, employé, et son épouse
2) **B**, employée,
les deux demeurant à,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 23 mars 2012,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société anonyme **C**, ayant eu son siège social à inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, du 31 août 2012, représentée par son curateur, Maître Fabien VERREAUX, avocat à la Cour, demeurant à L-2560 Luxembourg, 8, rue de Strasbourg,

intimée aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Fabien VERREAUX, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 21 octobre 2011, A et son épouse B ont fait comparaître la société anonyme C devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins d'y voir prononcer la résolution du contrat de vente en état futur d'achèvement d'un immeuble sis à, conclu en date du 17 juillet 2008 par devant le notaire Paul BETTINGEN sous le numéro 29611 entre eux, la société C et D, laquelle leur a cédé les droits résultant de cette vente suivant un acte notarié signé par devant Maître Christine DOERNER le 1^{er} juillet 2009, et de voir condamner la société défenderesse à payer aux requérants la somme de 356.218,03 € avec les intérêts au taux contractuel de 12 %, sinon avec les intérêts légaux à partir du jour des différents décaissements et sinon à partir de l'assignation jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000 €.

Dans l'assignation les demandeurs ont exposé que l'achèvement de la construction de l'immeuble en question est compromise alors que d'une part de nombreux défauts et vices de construction ont d'ores et déjà été détectés et d'autre part qu'elle n'est toujours pas terminée, le constructeur ayant été déclaré en état de faillite sans que le promoteur n'ait été en mesure de trouver un remplaçant.

La société défenderesse ne s'est pas opposée à la résolution du contrat et a reconnu redevoir une partie des montants réclamés.

Par jugement du 16 février 2012, le tribunal a :
déclaré résolu le contrat de vente en état futur d'achèvement et ordonné la transcription de cette résolution sur les registres du même Bureau des Hypothèques à Luxembourg,
condamné C à payer aux époux A ET B la somme de 316.010,96 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 €,
condamné C à tous les frais et dépens de l'instance,
dit que le jugement est provisoirement exécutoire à charge pour les requérants de fournir une caution de 316.000 €.

Par acte d'huissier du 23 mars 2012, A et B ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

C a été déclarée en état de faillite par jugement rendu le 31 août 2012 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Par acte du 23 janvier 2013, le curateur de la faillite a régulièrement repris l'instance d'appel.

L'intimée demande d'enjoindre aux appelants de verser les pièces numéros 13 et 17 invoquées dans l'acte d'appel, sinon elle conclut au débouté de l'appel.

Les appelants déclarent avoir communiqué les pièces visées.

Suivant courrier du 27 juin 2012, les 16 pièces versées au dossier ont été envoyées au mandataire de l'intimée et celui-ci a signé un avis de réception postal le 28 juin 2012. La demande d'injonction est donc devenue sans objet.

Les appelants critiquent le jugement de première instance en ce qu'il n'a pas fait droit à leur demande portant sur les honoraires de l'avocat CHRISTMANN, sur les loyers payés, sur les honoraires de l'architecte COLLIN et sur les intérêts légaux depuis le jour de décaissement de ces montants.

Les appelants concluent :

au remboursement des loyers : 26.729,20 € + pm,
au remboursement des frais d'avocat CHRISTMANN : 9.276,97 €,
au remboursement des frais d'expert COLLIN : 16.507,49 €,
total : 52.513,66 €, avec les intérêts légaux depuis le jour de décaissement de ces montants, et seulement en ordre d'idées tout à fait subsidiaire à partir de la demande en justice,
et à l'allocation des intérêts sur les condamnations d'ores et déjà prononcées par les juges de première instance.

L'intimée conclut au débouté de l'appel. Elle ne présente pas de contestations relatives aux revendications des appelants.

Quant aux loyers

Dans l'exploit introductif de première instance, les époux A ET B ont déclaré qu'ils ont dû continuer à verser un loyer pour la location de leur appartement sur la période courant depuis la date de livraison, c'est-à-dire depuis le 22 octobre 2009.

Le tribunal a rejeté la demande pour la période antérieure à septembre 2011 à défaut de pièces justificatives du paiement et a déclaré la demande fondée pour 5.000 € à titre de loyers pour les mois de septembre, octobre, novembre, décembre 2011 et janvier 2012 que la défenderesse avait reconnus redevoir.

En instance d'appel, les époux A ET B présentent la demande suivante :

« - année 2009 : 2.273,30 €
- année 2010 : 12.055,90 €
- année 2011 : 12.400,00 € (décompte charges 2011 sur base 2010)
- année 2012 : pm à indiquer de manière précise au moment de la clôture de l'instruction en appel (loyer mensuel 1.075,00 €)
- total versé à titre de loyer : 26.729,20 € + pm pour 2012, et le cas échéant 2013 ».

La date du 22 octobre 2009 indiquée par les appelants comme date à laquelle les travaux auraient dû être achevés n'est pas contestée.

Les appelants établissent le paiement d'un loyer de 950 € pour la période de novembre 2009 à mai 2011 compris, soit à concurrence de 19 x 950 € et d'un loyer de 1.000 € pour les mois de juin à août 2011 compris, soit de 3 x 1.000 €, donc pour un montant total de 21.050 €.

La demande des époux A ET B est à adjuger à concurrence de ce montant.

Elle est cependant à rejeter comme non fondée pour la période postérieure à la décision ayant prononcé la résolution du contrat. Le dédommagement pour frais de location ne saurait, en effet, être mis à charge de l'intimée qui, suite à la résolution du contrat, n'avait plus l'obligation de fournir aux appelants un immeuble d'habitation.

Les appelants versent des décomptes de charges relatifs aux années 2009 et 2010. Les montants afférents ne sont pas à mettre à charge de l'intimée, étant donné que les époux A ET B auraient également dû faire face à des frais de chauffage, des frais d'eau et des frais généraux dans la copropriété dans laquelle ils avaient projeté d'emménager.

Il suit de ce qui précède qu'en plus de l'adjudication de la demande prononcée en première instance, le chef de l'appel relatif aux loyers est à déclarer fondé pour le montant de 21.050 €.

Quant aux frais d'avocat

Les appelants réclament le remboursement des frais d'avocat CHRISTMANN à concurrence de 9.276,97 €.

Dans l'assignation ils ont indiqué à cet égard qu'ils ont dû déboursier un montant d'honoraires d'avocat suite au changement abusif du cahier des charges réalisé juste avant la signature de l'acte notarié.

En instance d'appel, leur mandataire explique avoir renoncé par erreur à ce chef de la demande en première instance suite à une confusion de sa part avec l'affaire parallèle d'un autre couple de copropriétaires, les époux E.

Les honoraires pour des consultations et des travaux rédactionnels de Maître CHRISTMANN seraient un investissement perdu à la suite de la résolution du contrat de vente. Le mandataire d'C aurait reconnu le bien-fondé de cette demande par rapport aux époux E.

Sur base des explications fournies par les appelants, non contredites par un élément du dossier, et de la note de frais et honoraires de l'étude d'avocats CHRISTMANN SCHMITT du 15 septembre 2008 (pièce n° 16 des appelants), il y a lieu de faire droit à ce chef de la demande.

Quant aux frais d'architecte

Les appelants déclarent que lors d'une première assemblée des copropriétaires, ceux-ci ont décidé de charger l'architecte Jean-Pierre COLLIN d'établir un cahier des charges détaillé aux fins de connaître le coût d'achèvement de l'immeuble.

Dans l'assignation ils ont demandé 9.545 € au titre d'honoraires d'architecte. En instance d'appel ils augmentent ce chef de leur demande à 16.507,49 €.

Le tribunal a rejeté cette demande au motif que les demandeurs n'ont ni expliqué pour quel motif ils ont fait appel à un architecte, ni établi le lien entre la note d'honoraires et la présente affaire.

En instance d'appel, les époux A ET B déclarent qu'afin de préparer leur dossier à l'égard de la société C et de la banque dispensatrice de la garantie d'achèvement ou de remboursement, il était indispensable de faire établir un bordereau précis et détaillé de remise en état de l'immeuble alors que les expertises judiciaires ZEUTZIUS (pour les copropriétaires E) et BERALDIN (pour les appelants) arrivaient à des montants différents et ne comportaient pas de chiffres précis quant au préjudice. L'architecte COLLIN aurait établi une évaluation détaillée des travaux de remise en état de la résidence qui était nécessaire pour documenter à l'égard du tribunal et à l'égard de la banque que la garantie d'achèvement était insuffisante pour réaliser les travaux nécessaires.

Les appelants déclarent avoir dû avancer les frais de cette expertise. Ils ajoutent que « dans la mesure où le syndicat des copropriétaires aurait la possibilité de récupérer tout ou partie de ces montants sur les copropriétaires défaillants alors que les parties A ont fait l'avance de ces montants, ils réduiront leur demande d'une concurrence en cours d'instance d'appel. »

Sur base des explications fournies par les appelants, non contredites par l'intimée, la nécessité de recourir à l'avis d'un architecte aux fins de faire évaluer les travaux restant à achever est à retenir. La demande est, compte tenu des notes d'honoraires de la société anonyme F des 22 juin 2011, 24 août 2011 et 18 janvier 2012, à accueillir.

Quant aux intérêts

Les appelants concluent à l'octroi des intérêts légaux depuis le jour de décaissement des montants, et seulement en ordre d'idées tout à fait subsidiaire à partir de la demande en justice et à l'allocation des intérêts sur les condamnations d'ores et déjà prononcées par les juges de première instance.

A défaut de mise en demeure, les intérêts sont dus sur les différents montants à partir de la demande en justice.

Les intérêts moratoires courent de plein droit à partir du jugement de première instance jusqu'au jour du jugement de déclaration en état de faillite de la société intimée.

Quant à l'appel incident

L'intimée interjetée régulièrement appel incident quant à sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge des appelants l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû déboursier pour faire assurer la défense de leurs droits.

L'appel incident est à rejeter comme non fondé.

Quant à la demande présentée en instance d'appel par l'intimée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

L'intimée conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

Cette demande est à rejeter, une partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant :

déclare la demande de A et de B fondée en plus des montants alloués en première instance :

pour le montant de 21.050 € du chef de frais de location,

pour le montant de 9.276,97 € du chef de frais d'avocat,

pour le montant de 16.507,49 € du chef de frais d'architecte,

partant fixe la créance de Jean-Noël A et de B à (21.050 + 9.276,97 + 16.507,49 =) 46.834,46 €,

dit que les intérêts légaux sont dus sur les différents montants à partir des demandes respectives jusqu'au jour du jugement déclaratif de la faillite de la société anonyme C,

dit l'appel incident non fondé,

en déboute,

dit la demande présentée en instance d'appel par la société anonyme C sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

en déboute,

met les frais des deux instances à charge de la masse de la faillite C

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.