

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-sept février deux mille quatorze

Numéro 34691 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e

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 :

La société anonyme **SOC1.)** S.A. a introduit une demande en rescision pour lésion de plus de sept douzièmes de la vente, qui a eu lieu le 25 novembre 2005, d'un complexe immobilier d'habitation situé dans la résidence **RES1.)** à **LIEU1.)**(...),(...).

Suite à l'appel interjeté contre la décision de première instance qui avait déclaré la demande en rescision non fondée, la Cour a, par arrêt du 25 novembre 2010, renvoyé, avant tout autre progrès en cause, le dossier devant les experts afin de 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 ; et
- 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.

Les experts ont déposé leur rapport au greffe de la Cour le 21 novembre 2012.

La société **SOC1.)** S.A. demande, tout d'abord, que soit ordonnée la radiation du commentaire, qu'il estime désobligeant et qui figure dans le rapport complémentaire en page 2 dans les termes suivants : « *c'est en vain que l'expert KOUSMANN a demandé à l'appelante de soumettre aux experts dans les meilleurs délais le document dressé par le bureau d'études ECOS*

de Diekirch ». Elle explique, dans ce contexte, que les experts disposaient déjà de ce document avant d'entamer la mission leur impartie.

Aux termes de l'article 1263 du nouveau code de procédure civile, « *les tribunaux, suivant la gravité des circonstances, pourront, dans les causes dont ils seront saisis, prononcer, même d'office, des injonctions, supprimer des écrits, les déclarer calomnieux et ordonner l'impression et l'affiche de leurs jugements* ».

La Cour constate à l'examen du rapport d'expertise du 20 novembre 2012 que la phrase visée ne constitue pas, au vu des circonstances de la cause et surtout des termes employés, une injure à destination de la société **SOC1.)** et ne peut, par conséquent, être considérée comme malveillante ou injurieuse, pour justifier la demande en radiation formulée.

Il ne convient, dès lors, pas d'en prononcer la radiation.

La société **SOC2.)** S.A. conclut à l'entérinement dudit rapport en tous ses points et écarte, par conséquent, la possibilité d'une rescision pour lésion de plus de 7/12èmes de la vente de l'appartement litigieux. Elle fait valoir que les conditions prévues à l'article 1678 du code civil seraient remplies et qu'en présence d'un rapport d'expertise collégial conforme, la Cour ne pourrait que suivre l'avis des experts.

Concernant les conclusions des experts, la société **SOC1.)** formule un certain nombre de contestations lesquelles seront analysées ensemble avec les différents postes de la prise de position des experts judiciaires par rapport à la mission qui leur a été confiée par l'arrêt du 25 novembre 2010.

1) Vérification des différentes mesures et calcul de la surface utile

SOC1.) S.A. déclare accepter l'évaluation des surfaces intérieures de l'immeuble à 367,45 m², parkings et caves compris, et l'évaluation des surfaces extérieures à 350,25 m², soit un total de 717,70 m².

Afin d'effectuer ce calcul, les experts ont d'abord appliqué les règles internes à l'administration du cadastre vertical suivantes :

- *quand une terrasse et/ou un balcon ne sont accessibles que par un lot privatif, ils ne peuvent être séparés dudit lot. Dans ce cas, leur surface n'est pas prise en compte dans la surface utile.*
- *Lorsqu'un lot est accessible par tous les copropriétaires, il peut être vendu séparément.*

Les experts retiennent que les terrasses du 12^{ème} étage sont accessibles par les cages d'escaliers aux extrémités de l'étage et pourraient, par conséquent, être vendues séparément de l'appartement litigieux du 12^{ème} étage ou peuvent faire partie intégrante de la propriété des lots privatifs du 12^{ème} étage suite à une condamnation des cages d'escaliers au niveau du 11^{ème} étage ; dans ce dernier cas, la première règle émise par l'Administration du cadastre s'appliquerait, de sorte que « leur surface (des terrasses) *n'est pas prise en compte dans la surface utile* ».

En l'espèce, il n'est pas contesté que les deux terrasses font partie intégrante de la propriété des parties privatives du 12^{ème} étage, de sorte que c'est à juste titre que les experts les ont exclues pour la détermination de la surface utile.

La partie **SOC1.)** insiste, par conséquent, à tort pour que la surface de 350,25 m² que représentent les terrasses soit prise en compte pour le calcul de la surface utile de la propriété vendue.

2) Qualité de l'immeuble à la date de la vente

SOC1.) accepte les taux de pondération retenus par les experts pour la surface de l'appartement (1) et ceux des parkings (0,50) et caves (0,50), mais conteste celui de 0,25 appliqué aux balcons en raison de la vue exceptionnelle qu'ils offrent, élément qui estime-t-elle a certainement contribué à la valeur vénale de l'immeuble. Elle propose, par conséquent, un taux de 0,30 pour les balcons.

Les experts expliquent, dans leur rapport, que « *la valeur vénale d'une terrasse et sa pondération ne sont pas fonction de la vue qu'elle offre des alentours, mais dépend tout simplement de sa valeur constructive* ». Au vu de ces observations, ils ont évalué le taux de pondération des terrasses au quart du coût du m² de surface bâtie par rapport au prix du m² de surface habitable construite.

Les experts retiennent, ensuite, un taux de vétusté de 25,80% par référence au tableau ROSS (*Tabelle zur Berechnung der technischen Wertminderung von Gebäuden und Ermittlung des Verkehrswertes. Wertermittlungsrichtlinien*) qui applique la formule de calcul suivante: $W_m = \frac{1}{2} \times (A^2 / D^2) \times 100$ (sachant que W_m = Wertminderung ; A = Alter des Gebäudes ; D = Lebensdauer des Gebäudes).

En reprenant le calcul suivant la formule ROSS retenue et les éléments analysés, **SOC1.)** aboutit, de son côté, à un taux de 7,03% et estime démontrer, ainsi, à suffisance, que les experts seraient « *malvenus à vouloir justifier un taux de 25,80% par la formule ROSS telle qu'exposée dans leur*

avenant en bas de page 7 in fine ». Elle fait valoir que la durée de viabilité de l'immeuble serait de 100 ans en raison de ses « *massiven Gewerbewohnbauten* », durée qui correspondrait à un taux de vétusté de 20% suivant le tableau ROSS, donc inférieur à celui retenu par les experts pour une durée de viabilité de 80 ans.

Si une erreur a pu se glisser dans la transcription de ladite formule au rapport d'expertise, il y a lieu de retenir que le calcul refait par **SOC1.)** suivant les paramètres du tableau ROSS aboutit, quasiment, au même résultat (26%) que celui des experts (25,80%). Afin d'étayer l'évaluation ainsi faite, les experts expliquent que le taux de la vétusté appliqué a été « *fixé en fonction de la durée de vie des différents matériaux de constructions employés et de l'état de la construction à l'époque de l'évaluation choisie* » et qu'ils « *n'ont pas pu constater d'importants travaux de mise en état réalisés depuis la date de la construction et le moment d'évaluation. Aucun facteur de prolongation de la durée de vie restante n'a été constaté. Une partie de la vétusté devra refléter le coût nécessaire pour des travaux de mise en état qui s'imposent* ».

Au vu des explications fournies, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions des experts quant aux taux de pondération et de vétusté.

3) Fixation de la valeur de l'immeuble

Suivant un tableau établi par les experts quant au marché de la vente d'immeubles en copropriété en 2005 (terrains et constructions, immeubles existants vendus, terrains non bâtis et bâtiments à construire) des environs directs, proches et à **LIEU1.)**, le prix maximum du terrain était de 1.500.- EUR / m² (variations entre 750.- EUR et 1.500.- EUR / m²). Quant à la valeur de la construction, même si le collège d'experts a fixé à 3.000.- EUR le prix unitaire du m² pour le calcul de la valeur à neuf de la construction en 2005 en prenant en considération les éléments de luxe intégrés dans la structure de l'appartement (boiseries, cheminées et mosaïques), ils ont décidé de ramener le prix unitaire à 2.800.- EUR / m² en raison du fait que les « éléments de luxe » en question seraient évalués à part.

La partie **SOC1.)** déclare accepter la fixation de la valeur unitaire de la part du terrain à 1.500.- EUR / m². Par contre, elle conteste la fixation de la valeur unitaire à neuf de la construction en 2005 à 3.000.- EUR / m² en soutenant que le montant retenu par les experts ne serait que la pondération d'une série de prix d'occasion et ne saurait par conséquent valoir comme référence pour l'évaluation immobilière du prix unitaire à neuf. Ainsi, les prix de référence, indiqués en annexe 2, concerneraient des immeubles d'occasion, construits avant 2005 ; **SOC1.)** verse un tableau, daté de 2007, relatif à la vente d'appartements d'une nouvelle résidence, la résidence **RES2.)** à **LIEU1.)** pour demander la fixation du prix du mètre carré à 4.500.- EUR (cf.

pièce no 9). Par ailleurs, l'application d'une deuxième décote faisant baisser le prix du mètre carré à 2.800.- EUR pour cause de vétusté ne serait aucunement justifiée puisqu'elle constituerait un double emploi avec l'application du prix d'occasion pondéré pour l'évaluation d'un prix à neuf.

La résidence **RES1.)**, dans laquelle se trouve l'appartement litigieux, a été érigée en 1975 ; elle présentait, par conséquent, une ancienneté de 30 ans à la date de la vente de l'appartement à la société **SOC2.)**. Les prix invoqués par **SOC1.)** S.A. concernent une construction neuve, de sorte qu'il était plus judicieux, comme l'ont fait les experts de comparer l'immeuble **RES1.)** avec des immeubles également construits avant 2005.

Pour ce qui est de la réduction du prix du mètre carré de 3.000.- EUR à 2.800.- EUR, celle-ci ne saurait être assimilée à une seconde décote, comme s'en plaint **SOC1.)**, mais s'explique par le fait que l'évaluation à 3.000.- EUR englobait également le facteur « luxe » de l'appartement et que les experts ayant préféré évaluer les éléments de luxe incorporés dans l'appartement à part, c'est à juste titre qu'ils ont réduit la valeur du mètre carré construit en faisant abstraction des éléments constitutifs de ce luxe.

La Cour entérinera, par conséquent, le rapport d'expertise également sur ce point.

4) Valeur des équipements intérieurs

Concernant les finitions luxueuses de l'immeuble litigieux, **SOC1.)** demande que les boiseries, cheminées et mosaïques soient évaluées séparément de la quote-part de la partie constructible, car ces éléments seraient étrangers « *à la qualité structurelle et aux éléments techniques* » de l'appartement.

Les experts évaluent ces éléments, par référence à des expertises établies par des experts en art comme suit :

- Evaluation de l'expert Caroline FRERE du 19 décembre 2011 pour la décoration du salon 25.000.- EUR
- Evaluation de l'expert Norbert BÜCK du 15 janvier 2012 relative à la cheminée à trumeau et à la cheminée en pierre marbrières (12.000 + 5.000 =) 17.000.- EUR
- Evaluation de la mosaïque 12.000.- EUR
- Soit un total de 54.000.- EUR

SOC1.) S.A. revendique un montant de 66.000.- EUR à ce titre, estimant que les deux cheminées auraient été sous-évaluées et que les coûts du montage de tous ces éléments n'auraient pas été pris en compte.

Force est de constater que **SOC1.)** S.A. n'établit pas le bien fondé de ses revendications face aux éléments qui constituent le rapport d'expertise. Il y a, partant, lieu d'entériner le rapport également sur ce point.

Il résulte des développements qui précèdent que le rapport d'expertise déposé au greffe le 21 novembre 2012 est à entériner en tous ses points et en sa conclusion quant à la valeur de l'immeuble litigieux. Face au prix fixé par les experts à 1.170.000.- EUR, il y a lieu de constater que le prix de vente retenu dans l'acte notarié du 25 novembre 2005 n'est pas lésionnaire, de sorte que la demande de **SOC1.)** S.A. en annulation de la vente n'est pas fondée. Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer.

Au vu de la décision à intervenir, la société **SOC1.)** est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- EUR pour l'instance d'appel.

Il serait, par contre, inéquitable de laisser à la seule charge de la société **SOC2.)** les frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est, par conséquent, fondée à hauteur de 1.000.- EUR.

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,

statuant en continuation de l'arrêt du 25 novembre 2010,

dit l'appel non fondé ; en déboute,

confirme le jugement entrepris du 14 janvier 2009,

donne acte aux parties de leur demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute la société anonyme **SOC1.)** de cette demande et déclare celle de la société anonyme **SOC2.)** fondée à hauteur de 1.000.- EUR,

condamne la société anonyme **SOC1.)** à payer à la société anonyme **SOC2.)** le montant de 1.000.- EUR sur base l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

la condamne, en outre, aux frais de l'instance d'appel, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Roy REDING, avocat constitué qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.