

Audience publique du cinq novembre deux mille quinze

Numéro 39499 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Carole KERSCHEN, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **C.)** ,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 17 janvier 2013,

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

e t :

M.) ,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 31 juillet 2009, M.) a vendu à la société à responsabilité limitée C.) trois terrains à bâtir sis (...) et inscrits au cadastre de la Commune de Contern, Section C de Contern comme suit :

1. (...), place, contenant 02 ares, 25 centiares ;
2. (...), place, contenant 02 ares, 30 centiares ;
3. (...), place, contenant 02 ares, 57 centiares.

Le prix convenu entre parties était de 470.000.- EUR payable par compensation par la livraison à M.) d'une maison d'habitation, clés en mains à réaliser sur un terrain dont elle était propriétaire et inscrit au cadastre de la Commune de Contern, Section C de Contern, (...) », place, contenant 03 ares et 12 centiares.

M.) se plaint de ce qu'à ce jour, C.) n'aurait toujours pas réalisé le moindre travail de construction. Ainsi, par exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 11 avril 2011, M.) a fait donner assignation à la société C.) S.à.r.l. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour voir prononcer la résolution de l'acte de vente du 31 juillet 2009, voir condamner C.) à lui verser la somme de 50.000.- EUR, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal, sinon à dire d'expert, à titre de dommages et intérêts pour son dommage moral et matériel, à augmenter des intérêts légaux à compter du 31 juillet 2009, date de la vente, sinon depuis la présente demande jusqu'à solde.

Par jugement du 14 novembre 2012, le tribunal a débouté M.) de sa demande en nullité basée sur les articles 1601-1 et 1601-5 du code civil, a dit la demande de M.) en résolution de l'acte de vente aux torts de C.) fondée et a permis à M.) de recouvrer ses droits de propriétaire des trois terrains cédés, a dit non fondée la demande de celle-ci en réparation du préjudice matériel invoqué et fondée à hauteur de 2.500.- EUR, outre les intérêts légaux, sa demande en réparation du dommage moral. C.) a, encore, été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 750.- EUR et des frais de l'instance.

Par exploit d'huissier du 17 janvier 2013, la société à responsabilité limitée C.) a régulièrement relevé appel du prédit jugement, signifié le 14 décembre 2012, pour, par réformation,

- constater que la responsabilité contractuelle de C.) ne se trouve pas engagée ;
- dire la demande en résolution du contrat de vente du 31 juillet 2009 non fondée,
- dire la demande en indemnisation de la partie M.) irrecevable, sinon non fondée,
- décharger l'appelante des condamnations prononcées à son encontre,

- en ordre subsidiaire, accorder à C.) un délai pour honorer son engagement et procéder aux travaux de construction de la maison d'habitation promise à M.) .

C.) explique le retard qu'a pris son projet de construction par le fait qu'elle avait dû introduire un PAP pour pouvoir construire sur ces terrains et qu'en raison d'une modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain en 2011, les communes ont été obligées de refaire le PAG dans un délai qui allait d'abord jusqu'à août 2013, délai qui a ensuite été prorogé jusqu'à août 2015. Le PAG de la commune de Contern serait toujours en cours d'élaboration: suivant le projet, les terrains litigieux (numéros 202/ 5000 à 202/5003) seront classés en zone « quartiers existants » ; les PAP y relatifs ont été introduits pour approbation, dès que celle-ci sera accordée, les autorisations de construire pourront être délivrées et la construction de la maison promise à la partie M.) pourra débuter.

C.) souligne le fait que l'acte notarié litigieux ne prévoit aucun délai pour l'exécution, par C.) , de son obligation contractuelle (c'est-à-dire la construction d'une maison d'habitation clés en mains) ; qu'il s'agirait, par conséquent, d'une obligation sans terme. Elle continue en faisant valoir que toute construction de maison est soumise à l'obtention, préalable, d'un permis de construire ; qu'un tel permis constituerait une condition suspensive implicite.

La partie M.) demande, en ordre principal, la confirmation en tous points du jugement entrepris. En ordre subsidiaire, elle forme appel incident pour voir déclarer nul l'acte de vente du 31 juillet 2009 sur base des articles 1601-1 et 1601-5 du code civil. Elle réitère, également, sa demande en indemnisation pour préjudice matériel subi qu'elle chiffre à 47.000.- EUR et augmente sa demande en réparation du préjudice moral à 3.000.- EUR.

C.) soulève l'irrecevabilité de l'appel incident en ce qu'il tend à voir prononcer la nullité de l'acte de vente du 31 juillet 2009 puisqu'une telle demande ne figurait pas l'acte introductif d'instance, mais n'a été formulée qu'ultérieurement par le biais de conclusions prises en date du 2 février 2012. Elle demande, à cet égard, la confirmation du jugement entrepris. De plus, M.) n'aurait pas requis la transcription de sa demande en annulation auprès du conservateur des hypothèques ; elle ne l'aurait fait que pour sa demande en résolution. Enfin, le tribunal ayant fait droit à cette dernière demande, M.) n'aurait aucun intérêt à l'issue de son appel incident. Quant au fond, C.) se rallie à la motivation des premiers juges qui ont retenu que les articles 1601-1 et 1601-5 du code civil n'avaient pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Elle conteste, par ailleurs, la demande en réparation des préjudices matériel et moral tant en leur principe qu'en leur quantum.

En cours de délibéré, la Cour a été informée de ce que l'autorisation de bâtir litigieuse venait d'être délivrée par l'Administration communale de Contern, le 21 octobre 2015.

La Cour estime qu'avant tout autre progrès en cause, il y a lieu d'entendre les parties en leurs explications. A ces fins, leur comparution personnelle est ordonnée.

Le surplus de la demande est réservé.

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,

dit l'appel de la société à responsabilité limitée C.) recevable,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la comparution personnelle des parties pour le mercredi 9 décembre 2015 à 11.00 heures à la Cour d'appel à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment CR, salle CR.4.28, 4e étage,

réserve le surplus de la demande et les frais.

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.