Arrêt N° 116/17 - IX - CIV

Audience publique du vingt-huit septembre deux mille dix-sept

Numéro 41752 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

AA.) , demeurant à (...), agissant tant en nom personnel qu'en sa qualité d'héritier de feu son frère BB.) , ayant demeuré à (...), décédé à (...) le (...), en vertu d'un acte de reprise d'instance notifiée le 18 octobre 2013,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 22 août 2014,

comparant par Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **CC.)** , anciennement DD.) SARL, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte du 7 juillet 2005 signé par-devant le notaire Jean SECKLER, la société à responsabilité limitée DD.) S.A R.L., dont la dénomination sociale a, par la suite, été changée en CC.) S.A R.L. (ci-après la société CC.)), agissant sur base d'une déclaration de command datée du même jour, a acquis de la part de AA.) 93,49% d'un immeuble sis à (...), inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), sous le numéro 105/2799, au lieu-dit « (...)», comprenant un bâtiment d'habitation, contenant 20 ares, et une terre labourable, contenant 79 ares et 34 centiares, pour le prix de 1.860.430 euros.

Le terrain acquis par CC.) était destiné à recevoir la construction de trois immeubles en copropriété, à savoir les Résidences XX.) , YY.) et ZZ.) .

Par dix conventions datées du 28 octobre 2005, intitulées chacune « *contrat de construction* », CC.) a vendu à AA.) en état futur d'achèvement, tous les lots composant la Résidence XX.) pour le prix de 2.077.179,12 euros, TTC.

Par acte signé le 16 janvier 2006 par-devant le notaire Jean SECKLER, CC.) a vendu à AA.) , 60,06 millièmes du terrain devant accueillir la Résidence ZZ.) pour le prix de 236.720,27 euros. Par deux conventions signées le même jour, intitulées chacune « *contrat de construction* », elle a vendu à AA.) , en l'état futur d'achèvement, plusieurs lots dans la Résidence ZZ.) .

Par acte signé le 16 janvier 2006 par-devant le notaire Jean SECKLER, CC.) a vendu à AA.) et son frère BB.) , une part indivise de 59,15 millièmes du terrain devant accueillir la Résidence YY.) pour le prix de 230.377,29 euros. Par deux conventions signées le même jour, intitulées chacune « *contrat de construction* », elle a vendu aux AB.), en état futur d'achèvement, plusieurs lots dans la Résidence YY.) .

Par exploit d'huissier de justice du 26 septembre 2012, CC.) a régulièrement donné assignation à AA.) et à BB.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les entendre condamner au paiement du solde du prix de vente des immeubles acquis par les assignés ainsi qu'au remboursement de frais exposés dans l'intérêt des assignés.

Elle demandait la condamnation de AA.) à lui payer la somme de 76.113,19 euros au titre des lots qu'il avait acquis dans la Résidence XX.) et la somme de 72.414,89 euros au titre des lots qu'il avait acquis dans la Résidence ZZ.) , ces sommes avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2010, sinon à partir du 17 février 2012, dates de deux mises en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde. CC.) demandait en outre la condamnation de AA.) et BB.) solidairement, sinon conjointement, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 63.755,72 euros au titre des lots que ces derniers avaient acquis dans la Résidence YY.) , cette somme avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2010, sinon à

partir du 17 février 2012, dates de deux mises en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

D'après la société demanderesse, la créance à l'égard de AA.) se ventilerait comme suit :

Résidence XX.) :

- total des factures : 1.926.621,59 euros,
- facture relative au raccordement électrique de l'immeuble : 9.921,60 euros,
- factures réglées par compensation : - 1.860.430 euros,

= 76.113,19 euros.

Résidence ZZ.) :

- total des factures : 366.941,38 euros,
- facture relative au raccordement électrique : 2.126,02 euros,
- prix du terrain (lot 62) : 102.315,50 euros,
- prix du terrain (lot 63) : 70.053,61 euros,
- paiements effectués via le notaire SECKLER : - 487.121,62 euros
- frais d'acte : 18.100 euros,

= 72.414,89 euros.

D'après la société demanderesse, sa créance à l'égard de AA.) et de feu BB.) s'établirait comme suit :

Résidence YY.) :

- total des factures : 357.118,59 euros,
- facture relative au raccordement électrique (n° 64327) : 1.033,50 euros,
- facture relative au raccordement électrique (n° 64328) : 1.033,50 euros,
- prix du terrain (lot 70) : 67.269,92 euros,
- prix du terrain (lot 71) : 100.480,56 euros,
- paiements effectués via le notaire SECKLER : - 480.780,35 euros,
- frais d'acte : 17.600 euros,

= 63.755,72 euros.

Par acte d'avocat à avocat, notifié le 18 octobre 2013, AA.) a repris l'instance au nom et pour le compte d'BB.) , décédé en date du 20 février 2013, sans laisser de descendant.

Par jugement rendu le 25 juin 2014, le tribunal a déclaré la demande recevable et partiellement fondée.

Concernant la Résidence XX.) , il a condamné AA.) à payer à CC.) la somme de 73.113,19 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2010 jusqu'à solde.

Concernant la Résidence ZZ.) , il a condamné AA.) à payer à CC.) la somme de 54.314,89 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2010 jusqu'à solde,

Concernant la Résidence YY.) , il a condamné AA.) , en nom personnel et ès qualité d'héritier de feu BB.) , à payer à CC.) la somme de 46.155,72 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 15 novembre 2010 jusqu'à solde,

Il a, par ailleurs, dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, formées par CC.) et AA.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ledit jugement a été signifié le 14 juillet 2014 à AA.) .

Ce dernier a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice signifié en date du 22 août 2014 à CC.) .

L'appelant demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et de le décharger de toute condamnation prononcée à son encontre.

Concernant la Résidence XX.)

L'appelant fait valoir que le prix stipulé dans l'acte notarié de vente du 7 juillet 2005 est un prix ferme, fixe et forfaitaire. La partie intimée s'y serait engagée, de manière définitive, à livrer la totalité des lots de la Résidence XX.) et l'appelant à en prendre livraison pour le prix convenu de 1.860.430 euros.

Cet accord, contenu dans un acte authentique, entacherait de nullité les contrats de construction subséquents, et à défaut l'emporterait sur lesdits contrats de construction actés sous seing privé le 28 octobre 2005.

D'autre part, le consentement de l'appelant aux dix contrats de construction subséquents pour un prix supérieur, s'élevant à 2.077.179,12 euros, aurait été surpris par les manoeuvres dolosives de la partie adverse. Il estime, à tout le moins, avoir été victime d'une erreur.

L'appelant fait valoir qu'il est un simple agriculteur, novice en matière de vente d'immeubles, et qu'il était confronté à un professionnel de l'immobilier. Les rapports entre parties auraient été manifestement déséquilibrés.

Le consentement de l'appelant aurait été vicié au sens des articles 1116 et 1109 du Code civil.

En outre, les contrats sous seing privé seraient nuls en application des articles 1601-4 et 1601-5 du Code civil.

Les contrats de construction dont se prévaut l'intimée seraient nuls pour contrevenir à l'article 1601-4 du Code civil aux termes duquel la vente d'immeubles à construire - et il s'agirait bien en l'espèce de vente d'immeubles à construire - doit à peine de nullité, revêtir la forme de la vente à terme ou de la vente en état futur d'achèvement.

L'appelant estime que l'observation de la forme authentique, prévue à l'article 1601-5 pour les contrats de vente en état futur d'achèvement, est conçue comme mesure de protection de l'acquéreur et que son inobservation dans la présente espèce doit entraîner l'annulation desdits contrats.

Ce serait à tort que le jugement retient que l'appelant n'a pas protesté contre l'inobservation de la forme authentique avant l'achèvement de la construction puisqu'il aurait refusé de payer le solde réclamé par la partie adverse relativement aux contrats de construction dès avant l'achèvement des travaux de construction.

Dans un ordre subsidiaire, il y aurait lieu de relever l'appelant de la déchéance prévue à l'article 1601-5 au motif que l'intimée n'avait pas obtenu l'ensemble des autorisations administratives requises avant la conclusion des contrats de construction litigieux.

L'appelant demande à la Cour d'ordonner à la partie intimée de verser toutes les autorisations administratives en rapport avec les trois résidences.

Quant au remboursement des frais relatifs aux travaux de raccordement électrique, l'appelant s'y oppose au motif que ces frais auraient été inclus dans le prix total stipulé dans l'acte notarié outre que l'appelant n'aurait pas « *demandé voire donné son accord exprès à ce que le bâtiment en question soit raccordé au réseau électrique* ».

L'intimée, de son côté, estime que l'appelant fait une mauvaise interprétation de la clause relative au prix de vente. Celle-ci prévoirait une faculté de compensation entre le prix de vente du terrain et le prix de tous les lots à livrer par l'intimée.

Selon l'intimée, aucun document contractuel ne stipulerait que la Résidence XX.) devrait être livrée pour le prix de 1.860.430 euros, TVA comprise.

Elle soutient qu'il y a lieu d'opérer une compensation entre ce prix et le prix de la construction des lots, lequel s'élève à 1.926.621,90 euros. Il en résulterait un solde de 66.191,90 euros. A ce solde, il conviendrait d'ajouter les frais de raccordement électrique, d'un montant de 9.921.60 euros, montant repris dans une facture expressément acceptée par l'appelant de sorte que celui-ci resterait redevable de la somme de 76.113,19 euros.

Le tribunal aurait commis une erreur de calcul en condamnant la partie adverse au paiement d'un montant inférieur, à savoir 73.113,19 euros.

CC.) relève régulièrement appel incident sur ce point.

Selon l'intimée, le moyen tiré de la nullité des contrats de construction pour cause de dol serait formulé pour la première fois en instance d'appel et serait partant irrecevable.

Dans un ordre subsidiaire, l'intimée conteste avoir commis quelque dol que ce soit et fait valoir que l'appelant ne donnerait pas la moindre précision au sujet du dol allégué.

Le consentement de l'appelant n'aurait pas davantage été vicié par une prétendue erreur, du moins pas par une erreur excusable.

Les moyens tirés de la nullité des contrats de construction pour inobservation des prescriptions prévues aux articles 1601-4 et 1601-5 du Code civil ne seraient pas non plus fondés. En effet, premièrement, dans la présente espèce, la vente de l'immeuble à construire aurait bel et bien revêtu la forme de la vente en état futur d'achèvement et, deuxièmement, la non conclusion des contrats litigieux sous la forme authentique n'aurait pas été critiquée avant l'achèvement des travaux de construction, mais seulement bien plus tard, en cours d'instance, par des conclusions datées du 18 octobre 2013. Par ailleurs, la partie intimée aurait disposé de toutes les autorisations administratives requises.

Appréciation de la Cour

L'acte notarié de vente du 7 juillet 2005 (cf. pièce 1 de la farde de l'intimée) a pour objet la vente de 93,49% d'un immeuble existant, à savoir un bâtiment à usage d'habitation (20 ares) et une terre labourable (79 ares et 39 centiares), sis à (...) et inscrit au cadastre de la commune de (...), section B de (...), sous le numéro 105/2799 et non la vente d'un immeuble à construire.

C'est partant à tort que l'appelant fait valoir que la vente de l'immeuble à construire portant sur l'intégralité des lots de la Résidence XX.) aurait été parfaite par la conclusion de l'acte du 7 juillet 2005 et que pour cette raison les dix contrats sous seing privé datés du 28 octobre 2005 seraient partant nuls.

Aux termes de l'acte notarié du 7 juillet 2005, le prix de vente de 1.860.430 euros est « *payable sur première demande, sans intérêts jusque-là.* »

Le principe arrêté par les parties contractantes était donc que le prix convenu serait effectivement payé par la partie acquéreuse à AA.) , indépendamment de toute construction.

Dans un deuxième temps, les parties contractantes ont stipulé ce qui suit : « *Cependant ce prix de vente pourra être réglé par la partie acquéreuse moyennant livraison à la partie venderesse de la construction concernant la totalité des lots de la Résidence XX.) , à ériger sur le lot (2) du plan annexé au présent acte, et cela conformément au cahier des charges qui sera annexé à l'acte de base.* »

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a estimé que cette stipulation, loin de mettre à charge de l'appelant l'obligation de se porter acquéreur de la totalité des lots concernés ou, à charge de l'intimée, l'obligation de livrer l'ensemble des lots pour un prix fixe ou maximal de 1.860.430 euros, ne prévoit qu'une modalité de paiement du prix de vente du terrain, celui-ci pouvant être payé par compensation avec le prix de livraison des lots de la Résidence XX.) .

Par conséquent, cette stipulation n'est pas en contradiction avec la stipulation contenue dans les dix conventions sous seing privé du 28 octobre 2005, aux termes desquelles AA.) a acquis l'ensemble des lots de ladite résidence pour un prix total supérieur, de sorte que le moyen tiré de la primauté de l'acte authentique du 7 juillet 2005 sur les dix conventions sous seing privé datées du 28 octobre 2005 doit être rejeté.

L'appelant est recevable à se prévaloir pour la première fois en instance d'appel de la nullité des conventions du 28 octobre 2005 pour cause de dol, étant donné qu'il s'agit non pas d'une demande nouvelle, mais seulement d'un moyen nouveau (cf. not. Cour de Cassation, 09.12.2010, arrêt n° 59/10).

L'article 1116 du Code civil dispose ce qui suit : « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.* »

Un contrat ne doit être annulé pour dol que si le demandeur en annulation rapporte la preuve de l'existence de manoeuvres dolosives dans le chef de son cocontractant, de son représentant ou d'un complice, de sa propre erreur ainsi que du caractère déterminant des manoeuvres dolosives sur son erreur.

En l'espèce, l'appelant reste en défaut, tout comme en première instance, de prouver ou d'offrir en preuve de tels faits et même de préciser en quoi auraient consisté les prétendues manoeuvres dolosives.

Le moyen de nullité des contrats du 28 octobre 2005 pour cause de dol laisse partant d'être fondé.

Aux termes de l'article 1110 du Code civil « *L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet* ».

L'erreur s'entend d'une représentation inexacte de la réalité. Elle n'est une cause d'annulation que si elle apparaît excusable, c'est-à-dire commise par un contractant qui n'avait pas les moyens de la dissiper, par exemple en se renseignant lui-même ou en faisant preuve d'un minimum de bon sens (cf. Bertrand Fages, Les obligations, L.G.D.J., 4^e éd., n° 103).

En l'espèce, il laisse pareillement d'être établi que l'appelant ait été victime d'une erreur et que celle-ci ait été excusable au sens défini ci-dessus.

Il y a lieu de considérer, d'une part, que les dix contrats de construction renseignent, chacun, le prix, en caractères gras et fort lisibles, et qu'une simple addition eût permis à l'appelant, comme à tout homme normalement prudent et diligent, de constater une différence non négligeable avec le prix convenu dans l'acte notarié de vente du 7 juillet 2005 et, d'autre part, qu'aucun de ces contrats de construction ne contient la moindre référence à l'acte notarié de vente du 7 juillet 2005.

Le moyen de nullité des contrats de construction tiré de la prétendue erreur de l'appelant doit dès lors être écarté.

Les dix conventions conclues en date du 28 octobre 2005 constituent des ventes d'immeubles à construire.

S'il est vrai que les articles 1601-4 et 1601-5 du Code civil disposent que de telles ventes « *doivent être conclues par acte authentique* » et comporter impérativement plusieurs indications énumérées à l'article 1601-5, sous peine de nullité, ce même article précise que le moyen de nullité doit être invoqué par l'acquéreur « *avant l'achèvement des travaux* ».

Or, en l'espèce il résulte des éléments du dossier que le moyen de nullité n'a été invoqué qu'en cours d'instance, par des conclusions notifiées le 18 octobre 2013 alors que les travaux de construction dont il s'agit ont été achevés avant le 15 novembre 2010 (cf. conclusions de l'appelant du 9 juillet 2015, pages 3 et 4).

L'appelant reste en défaut de faire valoir le moindre élément probant permettant de conclure au défaut d'obtention des autorisations administratives requises.

Pour ce même motif, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de l'appelant tendant à une injonction judiciaire à la partie intimée de produire les autorisations administratives requises.

L'appelant est partant forclos à se prévaloir du moyen de nullité prévu par les dispositions précitées.

Les frais de raccordement au réseau électrique, dont le remboursement est réclamé par l'intimée aux copropriétaires, en proportion de leurs millièmes, ont été exposés dans l'intérêt exclusif des copropriétaires.

Il n'est pas établi que le prix convenu pour la construction inclurait lesdits frais.

Il résulte au contraire d'un décompte daté du 22 mai 2008 (cf. pièce n° 19 de l'intimée), signé par AA.) que ce dernier a accepté de les prendre en charge.

Il s'ensuit que l'appelant s'oppose à tort à leur remboursement.

Les contestations opposées par l'appelant concernant la demande en paiement relative à la Résidence XX.) ne sont donc pas justifiées.

Le montant restant dû à l'intimée s'élève à 76.113,19 euros et non pas à 73.113,19 euros, tel que retenu erronément dans le jugement déféré.

Il y a partant lieu de faire droit à l'appel incident et de condamner AA.) , par réformation du jugement entrepris, au paiement du montant de 76.113,19 euros avec les intérêts légaux à compter du 15 novembre 2010, date de la première mise en demeure jusqu'à solde.

Concernant la Résidence ZZ.)

L'appelant reproche aux juges du premier degré d'avoir pris en compte le prix des terrains des lots 062 et 063, prix dont la partie adverse ne justifierait pas et de ne pas s'en être tenu au décompte dressé par le notaire en date du 13 juillet 2006 - décompte qui selon l'appelant ferait foi jusqu'à inscription de faux - aux termes duquel il ne subsisterait plus aucun solde à charge de l'appelant.

Par ailleurs, l'appelant fait valoir, également dans le contexte de la Résidence ZZ.) , les moyens tirés de la nullité des deux contrats de construction en cause, en raison du vice du consentement de l'appelant et de l'inobservation des articles 1601-4 et 1601-5 du Code civil.

Quant aux frais de raccordement électrique, il fait également valoir les mêmes moyens que dans le cadre de la demande en paiement de l'intimée relative à la Résidence XX.) .

L'intimée estime que le prix du terrain des lots 062 et 063 s'élève à 172.369,13 et le prix des constructions déjà effectuées pour ces mêmes lots au montant de 64.351,14 euros, ce qui ferait un prix total de 236.720,27 euros pour la vente documentée par l'acte notarié 55420 du 16 janvier 2006. Il incomberait d'autre part à l'appelant de s'acquitter des frais de raccordement électrique (2.126 euros) expressément acceptés par l'appelant.

AA.) lui serait par ailleurs encore redevable des frais de notaire s'élevant au montant de 18.100 euros que les juges du premier degré auraient à tort laissés à charge de CC.) .

Concernant les autres moyens soulevés par l'appelant, l'intimée se réfère aux moyens résumés précédemment dans le contexte de la Résidence XX.) .

Relevant régulièrement appel incident au sujet de la demande en remboursement des frais d'acte notarié, CC.) conclut à la condamnation de la partie adverse au paiement de la somme de 72.414,89 euros outre les intérêts légaux.

Appréciation de la Cour

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les juges du premier degré ont retenu que le prix total des lots 062 et 063 se déduit des éléments du dossier et s'établit au montant de 172.369,11, lequel correspond à la différence entre le prix de vente de 236.720,27 euros et le montant de 64.351,16 euros, correspondant au prix des deux premières tranches relatives aux travaux de terrassement et de fondation.

Il résulte de l'article 1319 du Code civil que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux.

La partie ou le tiers qui entendent contester l'acte authentique doivent se plier à une procédure spéciale, appelée inscription de faux, destinée à établir que l'officier public a commis un faux en écriture.

C'est cependant à tort que l'appelant affirme que le décompte du notaire Jean SECKLER daté du 13 juillet 2006 est un acte authentique faisant foi jusqu'à inscription de faux.

La force probante spéciale prévue à l'article 1319 du Code civil n'est pas attachée à tous les actes accomplis par un officier public, mais seulement aux actes authentiques, c'est-à-dire aux actes que l'officier public a accomplis dans l'exercice de sa compétence et dans le respect de certaines « *solennités* » ou formalités requises (art. 1317 du Code civil).

Un simple décompte dressé par le notaire pour rendre compte de l'usage des fonds qui lui ont été confiés par son client et des frais encourus ne répond pas à cette définition de sorte que la force probante particulière édictée à l'article 1319 du Code civil ne lui est pas attachée.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont constaté que le décompte du 13 juillet 2006, invoqué par l'appelant, se rapporte au placement à terme des fonds qui ont été confiés par l'appelant et son frère au notaire Jean SECKLER, en date du 17 mars 2005, soit à une date antérieure à la vente du terrain, intervenue le 7 juillet 2005, et qu'il ne peut dès lors pas se rapporter aux transactions intervenues entre les parties litigantes concernant les immeubles en cause.

Le solde de « 0 euro » renseigné par le décompte du 13 juillet 2006 (cf. pièce n° 1 de la farde de l'appelant) ne signifie donc pas que l'appelant ne redoit plus rien à l'intimée du chef des transactions immobilières litigieuses.

Quant aux moyens de nullité des deux contrats de construction, il convient de les écarter pour les motifs énoncés plus haut, dans le cadre de la demande en paiement relative à la Résidence XX.) .

Cependant aux termes du décompte susmentionné et d'une facture du notaire SECKLER datée du 19 avril 2006, les frais de l'acte notarié n° 55420, autrement dit l'acte notarié en cause, ont d'ores et déjà été réglés par l'appelant de sorte que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de l'intimée en remboursement de ces frais.

L'appel incident relevé sur ce point est donc à rejeter.

Les frais de raccordement de l'immeuble au réseau électrique sont des frais nécessaires, exposés exclusivement dans l'intérêt du propriétaire.

AA.) ne fait pas état d'une convention conclue entre les parties litigantes mettant à charge de l'intimée les frais de raccordement de l'immeuble en cause au réseau électrique et la Cour constate que tel n'est pas le cas, au vu des pièces versées aux débats.

C'est partant à tort que l'appelant demande à être déchargé du paiement des frais de raccordement au réseau électrique.

En conséquence, c'est à bon droit que la juridiction du premier degré a déclaré la demande en paiement relative à la Résidence ZZ.) fondée pour le montant de 54.314,89 (= 72.414,89 - 18.100) euros.

Concernant la Résidence YY.)

L'appelant reproche aux juges du premier degré d'avoir pris en compte le prix des terrains des lots 070 et 071 et de ne pas s'en être tenus au décompte dressé par le notaire en date du 13 juillet 2006 - décompte qui selon l'appelant ferait foi jusqu'à inscription de faux - aux termes duquel il ne subsisterait aucun solde à charge de l'appelant.

Pour le surplus, l'appelant reprend les mêmes moyens que ceux présentés dans le cadre des demandes en paiement de l'intimée relatives aux deux autres résidences.

L'intimée, quant à elle, estime que le prix de vente du terrain des lots 070 et 071 s'élève à 167.749 euros et le prix des constructions déjà effectuées pour ces mêmes lots à 62.628,50 euros.

Il incomberait d'autre part à l'appelant de s'acquitter des frais de raccordement électrique (1.033,50 euros) expressément acceptés par l'appelant.

AA.) lui serait par ailleurs encore redevable des frais de notaire s'élevant au montant de 17.600 euros que les juges du premier degré auraient à tort laissés à charge de CC.) .

Concernant les autres moyens soulevés par l'appelant, l'intimée se réfère aux moyens résumés précédemment dans le contexte de la Résidence XX.) .

Relevant régulièrement appel incident au sujet de la demande en remboursement des frais d'acte notarié, CC.) conclut à la condamnation de la partie adverse au paiement de la somme de 63.755,72 euros outre les intérêts légaux.

Appréciation de la Cour

C'est à juste titre que la juridiction du premier degré a considéré que le prix total du terrain des lots 070 et 071, à savoir 167.750,48 (= 67.269,92 + 100.480,56) euros se dégage des éléments du dossier et qu'il s'obtient en déduisant du prix de vente convenu dans l'acte notarié du 16 janvier 2006 (230.377,29 euros) les montants correspondant aux prix des tranches relatives aux travaux de terrassement et de fondation (62.626,81 euros).

En ce qui concerne la valeur probante du décompte du 13 juillet 2006 et les moyens de nullité des deux contrats de construction signés en date du 16 janvier 2006, les moyens afférents de l'appelant sont à écarter pour les motifs adoptés ci-dessus dans le cadre de la demande en paiement relative à la Résidence ZZ.) .

C'est également pour les mêmes motifs qu'il y a lieu de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a mis les frais de raccordement de l'immeuble concerné au réseau électrique à charge de l'appelant.

En revanche, comme les frais de l'acte notarié n° 55421, autrement dit les frais de l'acte notarié en cause, ont d'ores et déjà été réglés par l'appelant, aux termes du décompte daté du 13 juillet 2006 et de la facture du notaire datée du 19 avril 2006, l'appel incident tendant à la condamnation de AA.) au remboursement desdits frais est à déclarer infondé.

En conséquence, le jugement entrepris est à confirmer en ce qui concerne la demande en paiement relative à la Résidence YY.) .

Il est rappelé que le jugement dont appel a débouté les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

L'appelant conclut à l'allocation de la somme de 2.500 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et de la somme de 2.500 euros également pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à l'allocation de la somme de 5.000 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et de la somme de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelant succombe à l'instance et devra partant supporter la charge des dépens, il y a lieu de confirmer la décision de rejet de première instance et de débouter pareillement l'appelant de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Faute par CC.) de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de rejeter son appel incident portant sur sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ainsi que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 principal,

le dit non fondé et en déboute,

reçoit l'appel incident,

le dit partiellement fondé,

réformant,

concernant la Résidence XX.) , condamne AA.) à payer à la société à responsabilité limitée CC.) s.à r.l. la somme de 76.113,19 euros avec les intérêts légaux à compter du 15 novembre 2010 jusqu'à solde.

confirme, pour le surplus, le jugement rendu le 25 juin 2014, sous le numéro 190/2014, par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne AA.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Me Marc KLEYR sur ses affirmations de droit.

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.