

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 110/23 - IX – CIV

Audience publique du vingt et un décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-01140 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Caroline ENGEL, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, épouse PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 août 2022,

comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOCIETE1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 août 2022,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

L A C O U R D ' A P P E L :

Saisi des demandes de PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE1.) contre la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.) pour voir exécuter les contrats conclus entre parties, à savoir, livrer les garages conformes dans un délai de trente jours à compter du jugement, sous peine d'une astreinte journalière de 500.- euros au profit de chacune des parties demanderesse, et à changer la hauteur de la porte de garage principale, en condamnation de la somme de 15.000.- euros au profit de chacune des parties demanderesse sur base de l'article 6-1 du Code civil, au paiement de la somme de 1.350.- euros à chacune, pour les loyers échus et à échoir qu'elles n'auraient pas pu percevoir du fait fautif de l'assignée ainsi qu'à 3.500.- euros du chef de frais d'avocat ; le tribunal reçut les demandes, déclara fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à voir recalculer le nombre des millièmes dans la copropriété, et pour le surplus déclara non fondées les autres demandes. Reconventionnellement, PERSONNE1.) fut condamnée à payer à SOCIETE1.) la somme de 969,98 euros avec les intérêts, PERSONNE2.) à celle de 1.101,82 euros avec les intérêts et les deux à une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

De ce jugement du 14 juin 2022, signifié le 22 juillet 2022, les consorts PERSONNE1.) interjetèrent régulièrement appel le 26 août 2022, afin de voir condamner l'intimée au remplacement de trois portes de garages, la voir condamner à payer la somme de 150.- euros à chaque demanderesse, outre les charges, jusqu'à la réception des garages, à 10.000.- euros de frais d'avocats, 15.000.- euros pour procédure abusive et 2.500.- euros d'indemnité de procédure, ainsi qu'à être déchargées des condamnations prononcées.

Les appelantes ne contestent au fond plus que la hauteur des portes de garage, estimant que celles-ci devraient avoir 212 cm, à l'instar des garages eux-mêmes ce qui ressortirait des plans annexés à la réservation et à l'acte notarié, les garages ne seraient toujours pas livrés et les appelantes à indemniser de leur perte de jouissance, respectivement locative. L'intimée ferait preuve d'une attitude déloyale et agressive et devrait en outre les indemniser sur la base délictuelle de leurs frais d'avocats.

SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'à l'allocation d'une indemnité de 2.500.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 octobre 2023 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 22 novembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Appréciation de la Cour

La demande principale des consorts PERSONNE1.), tendant au remplacement des portes de garage, s'analyse en une action en délivrance conforme d'un immeuble en état futur d'achèvement, l'installation de portes ne permettant qu'un passage inférieur à 212 cm ne serait pas en accord avec le contrat liant les parties.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio.*

Il n'est pas contesté, qu'outre la marge admise, les garages eux-mêmes aient la hauteur requise de 212 cm. Les appelantes soutiennent que l'ouverture des portes devait laisser un passage équivalent en hauteur. A cet effet elles versent en pièce n° 17 un plan annexé au contrat de réservation portant l'adjonction manuscrite « Hauteur des garages 212 cm ». Puis elles produisent un second plan qui se serait trouvé annexé aux contrats de ventes en pièce n° 4, comportant une adjonction manuelle supplémentaire « Passage libre » garni d'un petit trait l'orientant vers les garages. La mention « passage libre » se référerait au passage sous la hauteur de la porte tel que cela ressortirait d'un document standard du fournisseur de portes de garages joint en pièce n° 18.

La Cour retient de ce dernier document que si le terme « passage libre » peut se référer au passage sous la porte, il est surtout nécessairement inférieur à celle du garage. De sorte à ce que si le garage a 212 cm de haut, le passage libre est suivant le modèle versé, nécessairement inférieur. Il échet encore de relever que le plan annexé au contrat de réservation se réfère explicitement à la hauteur du garage, et non de la porte, alors qu'en ce qui concerne la largeur, il y est spécialement fait référence à la porte. Les actes notariés, précisent qu'est vendu un garage intérieur, sans aucune référence à une porte ou à des dimensions. Le plan y joint, similaire au précédent, comporte la mention rajoutée précitée, ne permet pas plus de conclure à un passage sous porte de 212 cm, ni à l'existence d'une porte, ni à la spécification d'une hauteur. Sachant qu'aucune référence à la porte de garage de l'immeuble n'est fournie, alors que celle-ci ne semble au

regard de la demande des appelantes pas non plus satisfaire à leurs exigences, rendant les indications quant à leurs garages individuels vaines.

Il faut en déduire que les consorts PERSONNE1.) n'ont pas établi l'exigence contractuelle dont elles revendiquent la réalisation et qu'elles doivent dès lors faillir dans leurs demandes y tenant.

Leurs pétitions accessoires doivent en conséquence choir vu que toutes autant qu'elles sont d'astreinte, de dommages et intérêts pour abus, perte de loyer, de jouissance ou de débours d'avocat et de procédure, elles ont cela de commun qu'elles requièrent une résistance indue de l'adversaire, or, le succès de celui-ci dans sa défense en démontre la justesse et partant l'absence de faute ou d'iniquité.

Ce constat, sans d'autres réprobations, s'oppose encore au refus de paiement sur le fondement de l'article 1601-9 du Code civil, à défaut de preuve d'inexécution le paiement intégral est dû et le jugement qui le prononça est à confirmer.

Ne démontrant pas non plus avoir subi d'iniquité, l'intimée ne saurait prospérer dans sa demande d'indemnité de procédure sans qu'il n'y ait toutefois lieu de réformer le jugement entrepris faute de mal juger.

Au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, les appelantes supporteront les frais et dépens de l'instance dont distraction à Maître Régis SANTINI sur son affirmation de droit. Ceux de la première instance resteront ainsi qu'il a été jugé justement, au vu des circonstances.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris ;

déboute les deux parties de leurs prétentions au pied de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.), épouse PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel dont distraction sur son affirmation de droit au profit de Maître Régis SANTINI.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.