

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 94 / 2009 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 21 avril 2009

Numéro du rôle : 111904

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Edy AHNEN, greffier.

ENTRE :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL en date du 13 novembre 2007,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître René FALTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

LE TRIBUNAL

Où la société SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Sophie LAMOTHE, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

Où la société SOCIETE2.) S.A. par l'organe de Maître Vénére DOS REIS, avocat, en remplacement de Maître René FALTZ, avocat constitué.

Faits :

Par acte notarié du 30 septembre 2002, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a conclu avec la société anonyme SOCIETE2.) S.A. un contrat de vente en état futur d'achèvement pour la construction d'un local commercial avec dépendances, désigné comme lot numéro 46, sur un terrain sis à ADRESSE3.).

Par acte notarié de vente immobilière du 1^{er} décembre 2005, la société SOCIETE1.) a acquis de la part de la société SOCIETE2.) un local commercial avec dépendances désigné comme lot numéro 47, situé dans un immeuble en copropriété nouvellement construit et achevé, dénommé RESIDENCE (...), sis à ADRESSE3.).

Par contrat de bail commercial conclu le 6 février 2008, prenant cours le 1^{er} mars 2008, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. le local commercial correspondant au lot numéro 46 pour une durée de quatre ans, renouvelable par tacite reconduction de deux ans en deux ans et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.240.- EUR hors TVA.

Par acte notarié du 3 mars 2008, la société SOCIETE1.) a vendu à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. le local commercial correspondant au lot numéro 47 moyennant paiement d'un prix de vente de 1.050.000.- EUR.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 13 novembre 2007, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a assigné la société anonyme SOCIETE2.) S.A. devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour l'entendre condamner au paiement d'un montant de 8.428.- EUR par mois, soit de la somme de 311.836.- EUR, sinon la somme de 210.700.- EUR, sinon la somme de 160.132.- EUR, chaque fois sous réserve des mois à échoir à partir de novembre 2007.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 111.904.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 17 février 2009.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 17 mars 2009.

Prétentions et moyens des parties :

Aux termes de ses conclusions du 25 juin 2006, la société SOCIETE1.) augmente sa demande en condamnation contre la société SOCIETE2.) pour la porter à un montant de 14.800.- EUR par mois à partir du 30 septembre 2004, date d'achèvement stipulée du lot numéro 46, jusqu'au 1^{er} mars 2008, date de la location effective du lot numéro 46, soit la somme de 606.800.- EUR, sinon à partir du 1^{er} avril 2006, date d'une mise en demeure formelle, jusqu'au 1^{er} mars 2008, soit la somme de 340.400.- EUR, sinon à partir du 1^{er} septembre 2006, date prévue pour la location des locaux, jusqu'au 1^{er} mars 2008, soit la somme de 266.400.- EUR, augmentée des intérêts légaux, à titre d'indemnisation du préjudice subi en raison du retard dans l'achèvement des travaux de construction.

Elle demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande comme constituant une demande nouvelle prohibée et conclut, pour le surplus, à voir débouter la société SOCIETE1.) de ses prétentions.

Elle demande également l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

A la base de ses prétentions, la société SOCIETE1.) invoque l'article 1611 du code civil.

Elle fait valoir qu'en raison du retard dans l'achèvement des travaux et de l'existence de problèmes d'infiltration d'eau au niveau du lot numéro 46, elle aurait perdu une opportunité de location certaine des deux lots, tout en précisant qu'elle a acquis le lot numéro 47 précisément en vue de sa location conjointe avec le lot numéro 46.

A l'appui de ses affirmations, elle verse une attestation testimoniale du locataire potentiel et elle formule l'offre de preuve suivante :

« La société SOCIETE5.) a visité les lieux en octobre 2005, sans préjudice quant à la date exacte, et s'est montrée intéressée par la location des deux locaux n° 46 et 47.

Il a été convenu entre les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE1.) SA les modalités de location des locaux suivantes :

- *un loyer mensuel d'un montant de 14.800 euros*

- *le début de la location pour le 01/09/2006*

La société SOCIETE5.) a finalement renoncé à louer les locaux en raison du retard dans l'exécution des travaux et des problèmes d'infiltration d'eau ».

La société SOCIETE2.) conteste le préjudice allégué tant dans son principe que dans son quantum.

Elle soutient que les travaux relatifs au local numéro 46 auraient été achevés le 21 août 2007 et que l'absence d'achèvement des travaux du local numéro 47 serait exclusivement imputable à la société SOCIETE1.), qui n'aurait pas passé commande de la finition voulue. Elle conteste encore l'existence des problèmes d'infiltration d'eau allégués.

Elle fait en outre valoir que le lot numéro 46 a été loué moyennant paiement d'un loyer mensuel de 7.176.- EUR TTC, ce qui, au vu de son prix d'acquisition constituerait une somme confortable et elle conteste être à l'origine des problèmes de location antérieurs allégués qui pourraient avoir des origines très diverses.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait pu vendre le lot numéro 47 au prix de 1.050.000.- EUR, elle ne pourrait pas non plus, eu égard au prix d'acquisition de 939.000.- EUR, faire valoir de préjudice pour ce lot.

Elle soulève l'irrecevabilité formelle de l'attestation produite et soutient à titre subsidiaire qu'il en résulterait que la location alléguée ne s'est pas concrétisée, faute de réalisation de la condition suspensive en obtention d'une autorisation de construire des garages stipulée.

Motifs de la décision :

- *quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande*

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.).

Conformément à l'article 53 du nouveau code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

L'augmentation de la demande, qui constitue une demande additionnelle, connexe à la demande principale, se rattache ainsi aux prétentions originaires de SOCIETE1.) S.A. par un lien suffisant.

L'augmentation de la demande de la société SOCIETE1.) est dès lors recevable.

- quant au bien-fondé de la demande

A titre liminaire, il convient de préciser que la demande en communication forcée du bail relatif au local no 46 et du contrat de vente relatif au local no 47 devient sans objet, lesdites pièces ayant été communiquées au cours de l'instruction.

La société SOCIETE1.) réclame réparation du préjudice souffert en raison du retard dans la livraison d'un immeuble à construire, à savoir le lot numéro 46, celui-ci n'ayant pas été achevé dans le délai stipulé conventionnellement et ayant présenté des problèmes d'infiltration d'eau.

Il y a lieu de rappeler qu'en matière de vente d'immeubles à construire, l'élément fondamental de l'obligation du vendeur est l'édification d'un immeuble dans un délai déterminé (Cour d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, p. 446).

L'acte de vente relatif au lot numéro 46 stipule que la société SOCIETE2.) s'est engagée à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient achevés jusqu'au 30 septembre 2004 au plus tard « *sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension de délai de livraison* ».

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne la question de l'achèvement des travaux. La société SOCIETE2.) invoque comme date d'achèvement le 21 août 2007, correspondant à la date de la signature par les parties du procès-verbal de constat d'achèvement et de réception, tandis que la société SOCIETE1.) soutient que les travaux ne seraient toujours pas achevés, le prédit procès-verbal mentionnant l'existence de « *TRAVAUX RESTANTS* ».

La réception peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Le procès-verbal de réception peut contenir des réserves concernant certains ouvrages, ce qui retarde le point de départ du délai pour les ouvrages visés par ces réserves. Pour les travaux non incriminés, le délai commence à courir peu importe par ailleurs que la réception soit qualifiée de définitive ou de provisoire. On ne tient compte que de la réception effective.

L'acte de vente notarié du 30 septembre 2002 stipule par ailleurs à cet égard que « *L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci après :*

La partie venderesse notifiera à la partie acquéreuse, par lettre recommandée, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens défini en l'article 1601-6 du code civil, ci-dessus reproduit, et invitera la partie acquéreuse à constater la réalité de cet achèvement, aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. La partie acquéreuse aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de la partie acquéreuse seront acceptées ou contredites par la partie venderesse. Seul ce procès-verbal fera la preuve de l'achèvement. »

Il s'ensuit que contrairement aux contestations de la société SOCIETE1.), la réception des travaux et partant la mise à disposition du lot numéro 46 ont eu lieu le 21 août 2007.

La défenderesse fait plaider, sans contester le retard dans l'exécution des travaux, que ce retard est imputable à la société SOCIETE1.) qui serait restée en défaut de passer commande.

Or, à l'instar de la société SOCIETE1.), il convient de retenir que les pièces censées documenter les manquements allégués, ont toutes trait au lot numéro 47 et ne sont dès lors d'aucune pertinence.

Il faut déduire des développements qui précèdent que la société venderesse n'établit aucune cause justifiant le non-respect du délai de livraison stipulé dans l'acte notarié du 30 septembre 2002.

La société SOCIETE1.) peut partant prétendre à indemnisation à condition toutefois d'établir l'existence d'un préjudice dans son chef.

La société SOCIETE1.) fait état de la perte d'une chance d'avoir pu louer les locaux correspondant aux lots numéros 46 et 47.

Celui qui conclut à l'indemnisation de la perte d'une chance doit établir la chance réelle et substantielle qu'un événement favorable se serait produit (G. Ravarani, *La responsabilité civile*, 2^e éd., no 1010, qui explique que « *cette exigence paraît provenir du même souci qu'en matière de dommage ordinaire, à savoir d'exclure les dommages purement hypothétiques* »).

Afin d'établir que sa chance de location était réelle, la société SOCIETE1.) soutient avoir eu une offre ferme de prise à bail des deux lots 46 et 47, soit une surface totale de 740 m², à partir du 1^{er} septembre 2006 moyennant paiement d'un prix de 20.- EUR par mètre carré et elle verse une attestation établie par PERSONNE1.), administrateur-délégué de la société anonyme SOCIETE5.) S.A..

Or, même à supposer que cette offre ait existé, ce qui reste à vérifier, elle serait insuffisante à établir l'existence d'un préjudice dans le chef de la société SOCIETE1.), celle-ci devant en effet rapporter la preuve d'une impossibilité de louer les locaux en question en dépit d'efforts sérieux déployés en ce sens.

En ce qui concerne le lot numéro 46, cette preuve est rapportée pour la période du 30 septembre 2004, date d'achèvement stipulée au contrat, jusqu'au 21 août 2007, date de l'achèvement effectif, une location n'ayant pas été concevable pendant la durée des travaux.

Pour la période postérieure du 21 août 2007 au 1^{er} mars 2008, l'existence alléguée de problèmes d'infiltration d'eau, à les supposer établis, quod non, n'est à l'évidence pas suffisante pour expliquer et justifier l'absence de location pendant plus de cinq mois après la réception (le bail ayant été conclu le 6 février 2008), étant donné que la société SOCIETE1.) écrit elle-même dans ses conclusions du 25 juin 2008 que l'origine des infiltrations n'a été découverte que postérieurement à la location.

La demande de la société SOCIETE1.) d'enjoindre à la société SOCIETE2.) de produire les rapports d'expertise en sa possession relatifs au problème d'infiltration d'eau est dès lors à rejeter pour défaut de pertinence.

Faute pour la société SOCIETE1.) d'établir avoir recherché activement un locataire pour le local en question, elle ne peut dès lors prétendre à une indemnisation pour la période postérieure au 21 août 2007.

En ce qui concerne le lot numéro 47, il convient de préciser que celui-ci n'a été acquis que le 1^{er} décembre 2005, de sorte qu'en tout état de cause aucun préjudice ne saurait exister avant cette date.

La société SOCIETE1.) restant ensuite en défaut d'établir pour la période postérieure au 1^{er} décembre 2005 qu'elle n'a pas réussi à louer le lot numéro 47 tout en ayant fourni des efforts sérieux en ce sens, sa demande en indemnisation n'est pas fondée.

Il se déduit de l'ensemble des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) peut prétendre à l'indemnisation du préjudice résultant de la perte de la chance de pouvoir louer le lot numéro 46 entre le 30 septembre 2004 et le 21 août 2007.

En ce qui concerne le montant de l'indemnisation à allouer, la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (Cour 17 décembre 1997, numéro 19349 du rôle).

Il résulte du bail commercial conclu le 6 février 2008 que le loyer mensuel du lot numéro 46 est fixé à 6.240.- EUR hors TVA.

En tenant compte de l'évolution des prix de la location et du principe précisé ci-avant d'une indemnisation moindre que le gain espéré, il y a lieu de fixer ex aequo et bono le

montant de l'indemnisation à octroyer à la société SOCIETE1.) à (35 mois x 3.000 =) 105.000.- EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la seule charge de la société SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 800.- EUR.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande et l'augmentation de la demande ;

déclare l'augmentation de la demande non fondée ;

déclare la demande partiellement fondée ;

partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 105.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 800.- EUR ;

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Roy REDING, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.