

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00176 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, cinq juillet deux mille vingt-trois.

NuméroNUMERO1.) du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), administrateur de sociétés, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 2 mai 2014,

comparaissant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparaissant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 8 mars 2023.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Michaël MIGNON, avocat en remplacement de Maître Denis CANTELE, avocat constitué.

Entendue la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI par l'organe de Maître Emmanuel VANNINI, avocat en remplacement de Maître Pierre FELTGEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 14 juin 2023.

Faits, antécédents procéduraux, prétentions et moyens des parties

En date du 23 mai 2007, PERSONNE1.) a conclu un contrat de bail avec la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.) SCI) suivant lequel il a loué auprès de celle-ci des locaux sis à ADRESSE1.).

L'article 13 du prédit contrat de bail prévoyait un droit de préemption en faveur de PERSONNE1.) en cas de vente de l'objet du bail par la société SOCIETE1.) SCI.

Par courriel du 14 octobre 2013, PERSONNE1.) a soumis à la société SOCIETE1.) SCI une offre d'achat spontanée à hauteur du prix de 270.000 EUR.

Par courrier du 3 novembre 2013, la société SOCIETE1.) SCI a refusé cette offre.

Suivant acte notarié de vente passé par-devant Maître Carlo WERSANDT le 30 décembre 2013, la société SOCIETE1.) SCI a vendu à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) les lieux, objet du bail du 23 mai 2007.

Par courrier du 4 janvier 2014, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont informé PERSONNE1.) avoir acquis les lieux loués par lui et être propriétaires depuis le 30 décembre 2013.

Par exploit d'huissier de justice du 2 mai 2014, PERSONNE1.) a donné assignation à la société SOCIETE1.) SCI, à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour principalement voir dire nulle la vente du 30 décembre 2013 conclue par-devant Maître Carlo WERSANDT entre les assignés sub 1, 2 et 3 et condamner l'assignée sub 1 à

payer au requérant le montant de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de préjudice moral, subsidiairement pour le cas où la nullité de cette vente ne serait pas prononcée, voir condamner l'assignée sub 1 à payer au requérant le montant de 150.000 EUR ou toute autre somme même supérieure à dire d'expert ou *ex aequo et bono* par le tribunal à titre de dommages et intérêts du chef du préjudice matériel subi du fait de la violation de la clause de préemption stipulée au contrat de bail. Le requérant a encore conclu à voir ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir et il a requis une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

Par conclusions subséquentes, le requérant a précisé que conformément au corps de l'assignation, sa demande en paiement du préjudice moral de 10.000 euros vise la condamnation des assignés sub 1, 2 et 3 solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, le dispositif de l'assignation comportant une simple erreur matérielle. Il a augmenté sa demande en condamnation de l'assignée sub 1 au paiement du préjudice matériel subi par lui à la somme de 170.000 EUR. A titre subsidiaire, il a proposé de voir nommer un expert aux fins de déterminer et chiffrer le préjudice matériel. Par conclusions ultérieures, PERSONNE1.) a demandé, en sus des autres montants d'ores et déjà réclamés, à voir condamner les assignés sub 1, 2 et 3 solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 1.214,46 EUR équivalant au montant lui réclamé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) suite à un jugement du tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer.

Par jugement du 24 juin 2015, le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile a :

- dit la demande de PERSONNE1.) recevable,
- l'a dit partiellement fondée,
- a constaté que le droit de préemption accordé par la société SOCIETE1.) SCI à PERSONNE1.) en date du 23 mai 2007 a été violé par la société SOCIETE1.) SCI,
- a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en annulation de la vente notariée conclue par-devant Maître Carlo WERSANDT le 30 décembre 2013 entre la société SOCIETE1.) SCI et PERSONNE2.) et PERSONNE3.),
- a dit non fondée sa demande en condamnation en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.),
- a dit fondée en son principe la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice matériel pour perte d'une chance de se porter acquéreur du bien objet du droit de préemption,
- a fixé la probabilité que la vente se réalise entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) SCI à 70%,
- a, avant tout autre progrès en cause nommé expert Roger ROCK, demeurant à L-ADRESSE3.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :
« d'évaluer le bénéfice ayant pu être escompté par PERSONNE1.) du fait de l'acquisition des lieux loués par lui suivant contrat de bail commercial du 23 mai 2007 et sis dans un immeuble en copropriété dénommé « ADRESSE4.) » à L-ADRESSE1.), inscrit au numéro NUMERO3.)/7638 de la Commune de Luxembourg, section ADRESSE5.), soit des quatre lots immatriculés sous les désignations cadastrales n° NUMERO4.) (cave), n° NUMERO5.) (bureau(x) au

rez-de-chaussée), n° NUMERO6.) (bureau(x) au 1er étage) et n° NUMERO7.) (parking au sous-sol),

et ce en tenant compte du prix de vente suivant acte notarié par-devant Maître Carlo WERSANDT en date du 30 décembre 2013, soit 310.000 EUR, au prorata des lots concernés (soit y non compris les lots immatriculés sous les désignations cadastrales n° NUMERO8.) (cave) et n° NUMERO9.) (cave)), ainsi que de la situation du marché immobilier fin de l'année 2013 – début de l'année 2014 dans ce quartier de la ADRESSE6.) (ADRESSE7.)) »,

- a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'un préjudice de 1.214,46 EUR,
- a sursis à statuer sur sa demande en obtention d'un préjudice moral,
- a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a débouté PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE3.),
- a réservé la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE1.) SCI,
- a réservé les droits des parties et les dépens.

L'expert a déposé son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement en date du 22 mai 2018.

Par jugement du 3 mai 2023, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, prononcé, par application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture du 8 mars 2023 afin de permettre à la partie la plus diligente de verser le courrier de l'expert ROCK du 31 octobre 2018.

Le prédit courrier a été versé en date du même jour par Maître Denis CANTELE.

Les deux parties contestent l'évaluation de l'immeuble telle que présentée par l'expert ROCK.

Le tribunal se permet de renvoyer au jugement du 3 mai 2023 reprenant en détail les prétentions et moyens des parties.

Au dernier stade de ses conclusions, PERSONNE1.) réclame les montants suivants :

- 189.000 EUR à titre de perte de gain avec les intérêts légaux à compter de l'assignation jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement,
- 10.000 à titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à compter de l'assignation jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement,
- 54.443,92 EUR à titre de préjudice matériel avec les intérêts légaux à compter de l'assignation jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement,
- 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Motifs de la décision

- Indemnisation de la perte de chance d'acquérir l'immeuble, objet du droit de préemption

L'expert ROCK a attribué à l'immeuble litigieux une valeur vénale en 2013 de 415.400 EUR.

La société SOCIETE1.) SCI conteste cette valeur vénale retenue par l'expert au motif que l'expert n'a, dans le cadre de son évaluation, pas tenu compte des travaux de redressement qui devraient être effectués pour remédier aux problèmes d'humidité affectant le sous-sol de l'immeuble en question.

PERSONNE1.) conteste cette affirmation au motif que l'expert aurait constaté que les travaux de redressement avaient été réalisés et que ces travaux n'affecteraient pas l'évaluation effectuée par lui.

Les deux parties se réfèrent à un courrier de l'expert ROCK datant du 31 octobre 2018, courrier de réponse de l'expert à un courrier de Maître Pierre FELTGEN du 25 octobre 2018.

Ce courrier a entretemps été versé au dossier.

Il résulte de ce courrier que l'accès à l'intérieur de la propriété a été refusé à l'expert par l'actuel propriétaire et occupant. L'expert a cependant eu accès à l'intérieur des parties privatives du sous-sol. Il n'a pas pu constater des anomalies (dégâts causés par des infiltrations d'eau) mais il a, bien au contraire, constaté que les cloisons et murs étaient secs, en bon état et probablement refait récemment en crépi et revêtement.

Même si un rapport de l'expert KINTZELE du 18 décembre 2008 faisait état d'un problème d'humidité dans les caves, ce problème n'existait plus au moment de la visite des lieux de l'expert ROCK en date du 28 février 2018.

Il résulte en outre d'un courrier du syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE8.) du 26 octobre 2018 que les seuls travaux qui ont été effectués suite au sinistre dégâts des eaux dans les caves étaient le remplacement des portes de caves, une reprise ponctuelle de peinture et la fermeture d'un trou dans la cour pour un budget de 7.000 EUR pour l'ensemble des lots 7 et 8.

Cette affirmation coïncide avec les constatations faites par l'expert.

Si le problème d'humidité aurait été en 2008 d'une gravité telle que l'affirme actuellement la société SOCIETE1.) SCI et nécessitant des frais de réparation de 120.000 EUR, ces travaux auraient certainement dû avoir lieu à une date rapprochée de la découverte des problèmes et certainement avant décembre 2013, époque jusqu'à laquelle la société SOCIETE1.) SCI était propriétaire de l'immeuble litigieux. Or, elle reste en défaut de verser le moindre élément de preuve que les problèmes invoqués auraient existé en 2013.

La société SOCIETE1.) reste partant en défaut de prouver que des problèmes d'humidité auraient eu un quelconque impact sur la valeur vénale de l'immeuble telle que retenue par l'expert ROCK.

Elle n'avance pas d'autres arguments pour remettre en cause les calculs effectués par l'expert, de sorte que sa demande subsidiaire à voir ordonner un complément d'expertise est également à rejeter.

PERSONNE1.) conteste également l'évaluation opérée par l'expert et estime que la valeur vénale de l'immeuble ne saurait être inférieure à 580.000 EUR.

Contrairement aux affirmations du demandeur, l'expert a, dans le cadre des considérations préliminaires, exposé les éléments qu'il a pris en considération pour l'évaluation d'un immeuble bâti. Ainsi, il déclare tenir compte des conditions d'emplacement de l'immeuble, des caractéristiques de la construction (structure, agencement, équipements, état, vétusté) et de l'aménagement extérieur (consistance, état). Il explique que la valeur de l'immeuble est en relation avec sa situation et sa composition matérielle. (p. 3 et 4 de son rapport).

De manière concrète, l'expert a fait une description sommaire du bâtiment résidentiel en indiquant sa date de construction et sa composition. Il expose qu'il s'agit d'un genre de construction traditionnelle avec : maçonnerie intérieure et extérieure par blocs en béton, façade Thermique avec crépi, piliers, poutres, linteaux, planchers, corniche et cage d'escalier et escaliers en béton armé coulé sur place, toiture, dalle terrasse avec isolation thermique et étanchéité, corniche en béton.

Il a retenu que l'arrière du bâtiment comprend une annexe construite en dur avec toiture dalle terrasse qui sert à l'emplacement parking pour six voitures automobiles desservi par un système de stationnement automatique. D'après l'expert, le bâtiment de construction solide se présente dans un état général satisfaisant.

L'expert a encore procédé à une description sommaire des parties privatives en tenant compte du parachèvement, des équipements et confort et de l'état général de vétusté qu'il qualifie de normal et satisfaisant.

Il a tenu compte de la surface utile de la cave, du bureau au rez-de-chaussée et des bureaux du premier étage.

En tenant compte de tous ces éléments, il a fixé la valeur de la part constructive au montant de 247.766,40 EUR.

Pour établir le prix à l'are du terrain, l'expert s'est référé à un tableau de ventes comparables. Ainsi, il a tenu compte de deux ventes qui se sont déroulées en octobre 2013 avec des contenances de 1,00 are et 1,07 are aux prix de 210.000 EUR, respectivement 350.000 EUR.

En tenant compte d'une décote pour terrain bâti de 20%, l'expert est arrivé à un prix de 2.222 EUR/m².

En adaptant ce prix aux millièmes de l'immeuble litigieux, l'expert a fixé la valeur de la part terrain au montant de 165.835,86 EUR.

Il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel 8 avril 1998, Pas.31, p.28).

PERSONNE1.) ne fournit pas d'éléments pertinents remettant en doute les conclusions de l'expert.

S'il est vrai qu'à la même époque des ventes ont eu lieu pour un prix au m² plus élevé, force est de constater que les données prises en compte par l'expert résultent de biens se situant dans le voisinage immédiat de l'immeuble litigieux.

Les deux expertises versées par PERSONNE1.) ne permettent pas non plus de contredire les conclusions de l'expert ROCK dans la mesure où elles datent des années 2004 et 2016 et ne sauraient, au vu des fluctuations importantes auxquelles est soumis le marché immobilier, remettre en cause les valeurs retenues pour l'année 2013 par l'expert judiciaire.

Il y a partant lieu d'entériner les conclusions de l'expert et de fixer la valeur vénale de l'immeuble en 2013 au montant de 415.400 EUR.

Il n'y a partant pas lieu d'ordonner un complément d'expertise, voire une nouvelle expertise.

Dans la mesure où la probabilité que la vente se réalise entre PERSONNE1.) et la société ADRESSE1.) SCI a été fixée par jugement du 24 juin 2015 à 70 % et qu'il a ainsi droit à 70% du montant du gain manqué, il y a lieu de déclarer sa demande fondée pour le montant de 73.780 EUR (415.400 – 310.000 X 70%) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Indemnisation du préjudice moral

PERSONNE1.) demande réparation de son préjudice moral qui consiste d'après lui dans le fait qu'il n'a pas pu acquérir les locaux pour exercer son activité professionnelle dans le même immeuble qu'où se trouve son lieu de vie.

S'il est vrai que le demandeur a continué à occuper les lieux pour son activité professionnelle jusqu'en 2016, moment où il a acquis un autre bien immobilier dans le quartier de ADRESSE9.) pour y exercer son activité professionnelle, il doit, depuis cette date, se déplacer et traverser la ville pour se rendre à son lieu de travail alors qu'il habite à titre personnel toujours dans la ADRESSE10.).

L'opportunité de vivre et de travailler à un même endroit lui aurait procuré une qualité de vie élevée en lui épargnant notamment des trajets allers-retours chaque jour. Compte tenu des éléments de la cause, le tribunal décide d'indemniser *ex aequo et bono* le préjudice résultant pour le requérant de cette perte de qualité de vie par l'allocation d'un montant de 2.000 EUR. Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Indemnisation du préjudice matériel

PERSONNE1.) demande encore réparation de son préjudice matériel consistant dans le fait qu'il a dû continuer à payer le loyer pour l'immeuble dans lequel il a exercé son activité professionnelle jusqu'au 31 mai 2016, date d'acquisition de ses nouveaux bureaux. S'il aurait pu acquérir les locaux dont son droit de préemption a été violé, il aurait, dès janvier 2014, pu rembourser des échéances de prêt bancaire qui, une fois payé, aurait constitué son patrimoine.

Il chiffre son préjudice au montant de 54.443,92 EUR.

Pour arriver à ce montant, le requérant se base sur un document unilatéral dans lequel il énumère pour la période de janvier 2014 à avril 2016 mensuellement différents postes.

Il y a tout d'abord lieu de constater que le requérant ne reprend dans le prédit décompte pas uniquement les loyers mais également les charges sans faire de ventilation entre les deux postes. Les charges correspondent à des consommations effectives du requérant qui auraient également dû être payées s'il avait occupé les lieux en tant que propriétaire.

Les décompte contient encore d'autres postes tel que « solde », « ajustement », « Jugt du 15.07.15 », « ? » et « Me Krieps », postes qui ne se rapportent pas à des loyers.

PERSONNE1.) reste par ailleurs en défaut d'expliquer les raisons pour lesquelles il n'a que plus de deux ans plus tard acquis un autre immeuble pour y exercer son activité professionnelle.

En considération de ces éléments, force est de constater que le requérant ne reste pas uniquement en défaut d'établir la réalité de son préjudice mais qu'il ne prouve pas non plus que son prétendu préjudice résulte de la violation de son droit de préemption par la partie adverse.

Il est partant à débouter de sa demande.

- Majoration du taux d'intérêt légal

Le tribunal rappelle qu'en application de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard prévoyant une majoration du taux de l'intérêt légal uniquement en matière de créances résultant de contrats conclus entre professionnels et consommateurs, la demande en majoration du taux de l'intérêt légal sur le préjudice matériel, correspondant à la perte de chance d'acquérir l'immeuble, objet du droit de préemption et le préjudice moral manque de base légale et doit partant être rejetée.

- Indemnité de procédure

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une parties les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, il apparaît inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté de ses frais non compris dans ses dépens. Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.000 EUR.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, la société SOCIETE1.) SCI est à condamner aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Denis CANTELE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

en continuation des jugements civils no. 192/2015 du 24 juin 2015 et no. 2023TALCH17/00110 du 3 mai 2023,

condamne la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) le montant de 73.780 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000 EUR à titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

en déboute pour le surplus,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt,

condamne la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société civile immobilière et de placement SOCIETE1.) SCI à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Denis CANTELE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

