

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 244/2012 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-quatre octobre deux mille douze.

Numéro 139937 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Françoise HILGER, premier juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

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

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 8 août 2011,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 4 juillet 2012.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Pierre MEDINGER, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Anne-Claire BLONDIN, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

En date du 25 octobre 2000, PERSONNE1.) a conclu avec la société anonyme SOCIETE1.) un bail emphytéotique et une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un appartement dans la résidence RES1.), ADRESSE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 8 août 2011, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.)) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir déclarer résolu le contrat existant entre parties aux torts exclusifs de l'assignée, avec telles conséquences que de droit, et de voir condamner la partie assignée à payer à la requérante la somme de 24.819,44 euros, avec les intérêts au taux conventionnel de 6,50%, sinon avec les intérêts au taux légal à partir du 25 octobre 2000, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La partie requérante sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.000 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose que le contrat conclu entre parties prévoit à son article 13 que l'acquéreur doit occuper lui-même l'appartement acquis pendant une durée de douze ans au moins. Elle fait valoir qu'en dépit des stipulations contractuelles, PERSONNE1.) ne réside pas dans l'appartement qu'elle a acquis, mais qu'elle réside à ADRESSE3.).

La SOCIETE1.) invoque l'article 15 du contrat pour conclure à la résolution du contrat et à l'allocation d'une peine conventionnelle de 4.638,06 euros. Elle invoque l'article 13 de la loi du 25 février 1979 pour prétendre au remboursement de la bonification « Secteur social » et de la bonification « Aide à la Construction d'Ensembles ». Elle demande le paiement du montant de 24.819,44 euros se décomposant comme suit :

- bonification secteur social	4.833,92 euros
- intérêts courus 31.1.2003-10.2.2010	2.208,35 euros
- bonification aide à la construction d'ensembles	9.018,89 euros
- intérêts courus 31.1.2003-10.2.2010	4.120,22 euros
- peine conventionnelle	4.638,06 euros

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme. Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande dans la mesure où la résolution du contrat tend à la restitution des prestations de part et d'autre, ce qui en l'espèce est du moins en partie impossible, notamment en ce qui concerne la jouissance de l'appartement faisant l'objet du bail emphytéotique. Quant à la vente en l'état futur d'achèvement, elle est d'avis qu'étant donné que chaque partie a exécuté ses obligations, la résolution de ce contrat ne saurait être admise pour ne s'inscrire dans aucune des hypothèses prévues par le code civil. Subsidiairement, quant au fond, elle conteste l'existence d'un motif valable pour procéder à la résolution du contrat. En ordre encore plus subsidiaire, et pour le cas où le tribunal procéderait à la résolution du contrat, elle demande à titre reconventionnel de condamner la SOCIETE1.) à lui restituer la somme de 171.790,21 euros constituant le prix d'achat, avec les intérêts légaux à partir du dernier paiement effectué lors de la remise des clés, les sommes dépensées pour l'aménagement dans l'appartement, ainsi que la redevance annuelle de 127 euros payée depuis 2000. PERSONNE1.) s'oppose en tout cas à la restitution des bonifications perçues par elle au motif que cette restitution est uniquement prévue pour le cas de la revente ou de la location du logement. Elle conteste encore les montants réclamés à titre de ces bonifications, ainsi que l'application d'un taux d'intérêt de 6,5%. Quant à la peine conventionnelle, elle estime qu'elle ne s'applique pas en l'espèce, sinon qu'il y a lieu de la réduire à de plus justes proportions. PERSONNE1.) sollicite en tout état de cause l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Quant à la recevabilité de la demande

La SOCIETE1.) a régulièrement fait transcrire sa demande au bureau des hypothèques en application de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que la résolution du contrat, et plus particulièrement la restitution des prestations de part et d'autre est impossible.

Il est vrai que la résolution du contrat a pour conséquence l'anéantissement rétroactif du contrat. En matière de contrat à exécution successive, le principe n'est cependant plus l'effet rétroactif de la résolution, mais au contraire l'absence d'effet rétroactif de celle-ci. La résolution des contrats à exécution successive est une résiliation, qui n'opère pas pour le temps où le contrat a été régulièrement exécuté (Cour d'appel, 17 décembre 2003, n° 27642 du rôle).

La jurisprudence favorise l'utilisation de termes différents pour désigner d'une part l'anéantissement du contrat avec effet rétroactif et d'autre part son anéantissement sans effet rétroactif, mais il n'y a pas lieu de séparer artificiellement la résolution de la résiliation. En effet, il n'existe qu'une seule institution d'anéantissement du contrat, mais qui est seulement susceptible d'avoir des effets variables.

Lorsque le demandeur formule dès lors une demande en résolution portant sur un contrat à exécution successive, il y a lieu de requalifier le cas échéant cette demande en demande en résiliation, et d'en tirer les conséquences qui s'en imposent.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.) laisse d'être fondé. La demande de la SOCIETE1.) introduite par ailleurs dans les forme et délai de la loi est partant recevable.

Quant au bien-fondé de la demande

Il est constant en cause que le 25 octobre 2000 par-devant le notaire Joseph GLODEN, les parties au litige ont conclu un contrat de bail emphytéotique et de vente en l'état futur d'achèvement.

L'article 15 de ce contrat que la SOCIETE1.) invoque à l'appui de sa demande en résolution prévoit que « *la venderesse se réserve expressément le droit de résolution pour le cas de non-observation ne fût-ce que d'une seule des charges et conditions du présent acte* ».

Ce droit de résolution porte sur le contrat en entier conclu entre parties qui porte d'une part sur le bail emphytéotique et d'autre part sur la vente en l'état futur d'achèvement. Contrairement aux conclusions de PERSONNE1.), il n'y a pas lieu de scinder le contrat en deux pour conclure notamment à l'impossibilité de résoudre le contrat de vente au motif que chacune des parties a rempli ses obligations.

Aux termes de l'article 13 du prédit contrat, les parties ont convenu une clause intitulée « *Limitations au droit de jouissance et de disposition* » qui stipule que « *l'acquéreur doit occuper lui-même pendant une durée de douze ans au moins à partir de ce jour les lots faisant l'objet du présent contrat ; il lui est interdit à partir de ce jour et pendant cette période de le donner en location en tout ou en partie. L'acquéreur ne peut pareillement procéder à la cession de ses lots (bail et construction) pendant ce temps, sans l'accord écrit et préalable de la venderesse. Le délai ci-avant prend cours avec la signature des présentes* ».

La SOCIETE1.) estime que PERSONNE1.) a contrevenu aux stipulations contractuelles, puisqu'elle ne réside pas dans l'appartement acquis. La SOCIETE1.) se réfère à la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et aux stipulations contractuelles pour conclure que l'habitation du logement à titre principal et permanent constitue une obligation dans le chef de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) admet qu'elle a certes effectué un changement de résidence, mais qu'elle continue d'occuper l'appartement qu'elle a acquis. Elle conteste que l'obligation d'occupation stipulée au contrat implique une obligation à sa charge d'y résider à titre principal et permanent.

Il faut constater que l'article 13 du contrat oblige l'acquéreur à « *occuper lui-même* » le logement, mais il ne fournit aucune précision quant à la nature de cette occupation, ni quant à sa fréquence.

L'article 13 du contrat est par contre très précis pour interdire formellement la location et la revente de l'appartement. En considérant encore que l'article 13 est intitulé « *Limitations au droit de jouissance et de disposition* », il faut conclure que les parties entendaient surtout sanctionner l'occupation du logement par un tiers. Ce résultat est atteint en exigeant de la part de l'acquéreur d'occuper « *lui-même* » le logement.

En ce qui concerne l'exercice de cette obligation d'occupation par l'acquéreur, l'article 13 du contrat ne l'oblige pas d'avoir sa résidence principale et permanente dans l'appartement acquis, ni d'ailleurs d'être inscrit sur les registres de la population à l'adresse de cet appartement. PERSONNE1.) se conforme à son obligation d'occupation du logement du moment qu'elle est en possession de ce logement (cf. définition du Petit Robert du mot « occuper ») et qu'il n'y a pas un tiers qui en profite.

Même si la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, que la SOCIETE1.) invoque, se réfère à la notion d' « habitation principale » et que PERSONNE1.) a profité de certaines aides en vertu de cette loi, il n'en reste pas moins que l'article 13 du contrat ne renvoie pas à ces dispositions légales. Le contrat conclu entre parties ne contient pas davantage un renvoi à cette loi du 25 février 1979, mais il renferme uniquement quelques renvois ponctuels. En ce qui concerne plus particulièrement les aides accordées par l'Etat en vertu de la loi du 25 février 1979 et la condition de l' « habitation principale » y relative, le contrat conclu entre parties ne stipule pas que l'acquéreur doit être bénéficiaire de ces aides, mais il ne fait qu'évoquer la possibilité d'en bénéficier (cf. article 4.2 du contrat : « si l'acquéreur a droit à la prime de construction ... »). Il s'ensuit que la conclusion du bail emphytéotique et de la vente en l'état futur d'achèvement n'était pas liée à la condition du bénéfice des aides prévues à la loi du 25 février 1979 et dès lors pas non plus à la condition de l' « habitation principale » y prévue.

Il s'ensuit que le reproche adressé à PERSONNE1.) de ne plus habiter à titre principal dans l'immeuble n'est pas suffisant pour justifier la demande en résolution formulée par la SOCIETE1.). La SOCIETE1.) n'établit pas pour le surplus que PERSONNE1.) n'occupe plus elle-même l'appartement litigieux, de sorte que la demande en résolution est à déclarer non fondée.

En ce qui concerne la demande en restitution des aides, il y a lieu de constater que l'article 15.3 du contrat prévoit que l'acquéreur est seulement tenu de restituer les primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages perçus en cas de revente des lots ou de mise en location de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Cette demande laisse donc également d'être fondée.

La SOCIETE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros. La SOCIETE1.) n'obtenant pas gain de cause et devant supporter les dépens, elle ne saurait

prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises 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 civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

La demande de PERSONNE1.) est à rejeter comme non fondée, étant donné qu'elle ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 4 juillet 2012,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit la demande en la forme,

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.),

rejette les demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.