A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-neuf avril deux mille neuf.

Numéro 33427 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société anonyme A s.a., en abrégé (…), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 18 janvier 2008,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

La société civile immobilière B s.c.i., établie et ayant son siège social à (…), représentée par son administrateur sinon par son associé, le sieur C, administrateur de société, demeurant à (…), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

intimée aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Maria DENNEWALD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente du 31 mai 2005 la société anonyme A a vendu à la société civile immobilière B deux appartements pour un prix global de 1.262.677 €; ledit compromis de vente prévoyait qu'un premier versement de 252.535,40 €, soit 20 % du prix de vente, était à régler au plus tard 24 heures après la signature du compromis de vente et que le solde du prix de vente, à savoir 1.010.141,60 €, était à payer selon un plan d'échelonnement annexé au compromis de vente. Un premier paiement de 50.000 € est intervenu le 29 août 2005. Le 23 décembre 2005 l'appartement 3A a été vendu à une tierce personne tandis que la vente de l'appartement 3B a été finalisée entre parties par la signature de l'acte notarié le 27 avril 2006

Par exploits d'huissier des 16 août 2006 et 14 août 2007 la société anonyme A a fait donner assignation à la société civile immobilière B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner à lui payer le montant de 168.105,65 € avec les intérêts légaux.

La société anonyme A expose à l'appui de sa demande que le prix de vente global de 1.262.677 € se décompose comme suit :

710.160 € pour l'appartement 3A et 552.517 € pour l'appartement 3B; que la société civile immobilière B n'a pas respecté ses obligations ; qu'elle a payé avec un substantiel retard en date du 29 août 2005 un acompte partiel de 28.121,21 € pour l'appartement 3A au lieu des 142.030 € contractuellement prévus et 21.878,79 € pour l'appartement 3B au lieu des 110.503 € contractuellement prévus ; que les intérêts légaux dont elle a été privée par la faute de la société civile immobilière B s'élèvent à 7.212,85 € pour l'appartement 3A et à 8.392,80 € pour l'appartement 3B, soit au total à 15.605,65 € ; que par ailleurs d'importantes opérations financières ont souffert du fait que les prix de vente des appartements n'ont été encaissés que plusieurs mois après les dates prévues ce qui a entraîné un manque à gagner évalué à 150.000 € ; que la société anonyme A affirme avoir en outre subi un préjudice moral qu'elle évalue à 2.500 €.

Par jugement contradictoire du 21 décembre 2007 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme et les a dit non fondées.

La société anonyme A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 18 janvier 2008.

Elle conclut en premier lieu à l'annulation du jugement de première instance pour violation du principe du contradictoire dès lors que les premiers juges ont soulevé d'office le moyen tiré de la renonciation sans le soumettre à la discussion des parties.

Elle demande en ordre subsidiaire à la Cour de constater l'absence de renonciation; selon elle si l'acte notarié ne fait pas état d'indemnités cela ne saurait nullement signifier une quelconque renonciation à celles-ci, les renonciations ne se présumant pas et l'appelante ayant à différentes reprises manifesté clairement et sans équivoque sa volonté de voir respecter les termes du compromis de vente.

La société A demande à la Cour de constater l'existence d'un manque à gagner et d'un préjudice moral dans son chef en raison du comportement de la société civile immobilière B, partant par réformation du jugement entrepris de déclarer sa demande fondée et de condamner l'intimée à lui payer le montant de 168.105,65 € ou tout autre montant même supérieur à évaluer par expert, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde. Elle sollicite encore l'allocation de deux indemnités de procédure de 2.500 € chacune pour la première instance et pour l'instance d'appel.

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Les premiers juges ont déclaré la demande en paiement des intérêts concernant le prix de vente de l'appartement 3B non fondée au motif que les parties ont renoncé tacitement aux modalités prévues dans le compromis de vente, motif qu'ils ont relevé d'office.

En statuant ainsi sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations les juges de première instance ont violé l'article 65 du NCPC aux termes duquel le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

Il y partant lieu d'annuler le jugement de première instance mais pour autant seulement en ce qu'il a déclaré la demande de la société anonyme A non fondée.

Comme en cas d'annulation par le juge d'appel d'un jugement définitif ayant statué sur le fond, le juge d'appel, sans avoir à évoquer le litige, statue sur le fond de l'affaire en vertu de l'effet dévolutif de l'appel qui crée pour lui l'obligation de juger le procès, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en renvoi de l'affaire devant les premiers juges.

La société anonyme A réclame en premier lieu le paiement des intérêts sur la somme de 142.032 € représentant l'acompte à payer sur le prix de vente de l'appartement 3A vendu suivant compromis de vente du 31 mai 2005.
Le montant réclamé de ce chef s'élève à 7.212,85 € et se décompose comme suit :

intérêts légaux sur la somme de 142.032 € du 1er juin 2005 (date d'exigibilité de l'acompte) au 29 août 2005 (date du paiement partiel de l'acompte à hauteur de 28.121,21 €), soit 3.174,08 €

intérêts légaux sur la somme de 113.908,70 € (solde de l'acompte après déduction du paiement partiel intervenu le 29 août 2005) du 29 août 2005 au 23 décembre 2005 (jour de vente de l'appartement), soit 4.038,77 €.

En réclamant ce montant la société anonyme A demande l'exécution partielle du compromis de vente relatif à l'appartement 3A.

La partie appelante a cependant mis fin à ce contrat en vendant l'appartement à un tiers et en imputant l'acompte payé pour cet appartement sur le prix de vente redû pour l'autre appartement.

Ce chef de sa demande est partant à déclarer non fondé.

La société anonyme A réclame encore le paiement des intérêts sur la somme de 110.503 € représentant l'acompte à payer sur le prix de vente de l'appartement 3B vendu suivant compromis de vente du 31 mai 2005

Le montant réclamé de ce chef s'élève à 8.392,80 € et se décompose comme suit :

intérêts légaux sur la somme de 110.503 € du 1er juin 2005 (date d'exigibilité de l'acompte) au 29 août 2005 (date du paiement partiel de l'acompte à hauteur de 21.878,79 €), soit 2.469,57 €

intérêts légaux sur la somme de 88.626,61 € (solde de l'acompte après déduction du paiement partiel intervenu le 29 août 2005) du 29 août 2005 au 27 avril 2006 (date de la signature de l'acte notarié), soit 5.923,33 €.

Aux termes du compromis de vente conclu entre parties le 31 mai 2005 un premier versement correspondant à 20 % du prix de vente devait être effectué au plus tard 24 heures après la signature du compromis de vente mais le compromis ne devait sortir ses effets qu'au moment où la demande de prêt auprès d'un institut de crédit a été accordée.

Aux termes de l'article 1146 alinéa 2 du code civil lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour.

La société civile immobilière B était partant automatiquement mise en demeure de payer le prix de vente au plus tard 24 heures après la signature du compromis de vente, soit le 1er juin 2005 ; le fait que le compromis de vente ne devait sortir ses effets qu'au moment où le prêt a été accordé est irrelevant dès lors que la condition, une fois accomplie, a un effet rétroactif sur le compromis de vente qui sort ses effets au jour où il a été contracté.

La partie intimée a payé en date du 29 août 2005 un acompte de 50.000 €. Cet acompte a été imputé intégralement de l'accord des parties lors de la signature de l'acte notarié sur le prix de vente de l'appartement.

Le montant redû après le 29 août 2005 au titre d'acompte ne s'élevait dès lors plus qu'à 110.503 – 50.000 = 60.503 € de sorte que la société civile immobilière B redoit seulement, outre les intérêts légaux redus sur la somme de 110.503 € du 1er juin 2005 (date d'exigibilité de l'acompte) au 29 août 2005 (date du paiement partiel de l'acompte à hauteur de 50.000 €), les intérêts légaux sur la somme de 60.503 € du 30 août 2005 au 27 avril 2006, date de la signature de l'acte notarié.

Comme l'on ne se trouve pas en présence d'une transaction commerciale telle que définie par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'allouer uniquement le taux de l'intérêt légal prévu à l'article 14 de ladite loi, taux qui est de 4,75% pour 2005 et de 5 % pour 2006.

La partie appelante réclame encore la somme de 150.000 € à titre de réparation du manque à gagner par elle subi et la somme de 2.500 € à titre de réparation de son préjudice moral.

La société anonyme A est restée en défaut de prouver un préjudice indépendant du retard apporté au paiement par le débiteur et causé par sa faute.

Sa demande en paiement des montants de 150.000 € et 2.500 € est partant à déclarer non fondée.

Les demandes de la société A en obtention d'une indemnité de procédure sont à déclarer fondées pour le montant de 500 € en première instance et pour le même montant en instance d'appel.

P a r c e s m o t i f s:

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit partiellement fondé ;

annule le jugement entrepris pour autant qu'il a déclaré la demande de la société anonyme A non fondée ;

statuant à nouveau :

condamne la société civile immobilière B à payer à la société anonyme A les intérêts légaux sur la somme de 110.503 € du 1er juin 2005 au 29 août 2005 et les intérêts légaux sur la somme de 60.503 € du 30 août 2005 au 27 avril 2006, ces montants avec les intérêts légaux à partir du 16 août 2006, jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

condamne la société civile immobilière B à payer à la société anonyme A une indemnité de procédure de 500 € pour la première instance et de 500 € pour l'instance d'appel ;

condamne la société civile immobilière B aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.