A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-sept juin deux mille douze

Numéro 37309 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Mireille HARTMANN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à B-(…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPPELLA de Luxembourg en date du 25/03/2011,

comparant par Maître Joram MOYAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(…), inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le numéro B …, représentée par ses gérants,

intimée aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparant par Maître Laurent MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 19 janvier 2011, condamné A.) à payer à la s.à r.l. SOC.1.) le montant de 52.418,69 € avec les intérêts légaux prévus par l'article 1er de la loi du 22 février 1984, à partir du 26 septembre 2003 jusqu'au 10 mai 2004 et les intérêts au taux prévu aux articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, à partir du 5 juillet 2005, jusqu'à solde.

A.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 25 mars 2011 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, dire non fondée la demande en réparation de la partie intimée.

Par compromis de vente du 3 février 1997, A.) a vendu un appartement sis à … à la s.à r.l. SOC.1.) au prix de 5.000.000 francs.

Suivant la partie acquéreur, l'appartement devait être livré dans un état achevé.
Le vendeur soutient que la mention «*hors travaux de peinture*» dans le compromis de vente signifie seulement que les gros travaux devaient être effectués par lui, mais que les travaux de finition restent à charge de l'acquéreur.

Le témoin T.1.) a déposé lors de l'enquête du 26 juin 2009, ordonnée par le jugement du 28 février 2007, que les parties étaient convenues oralement lors de la signature du compromis de vente que A.) devait réaliser les travaux de plâtrage, la pose de plaques de plâtre aux plafonds, le chauffage électrique, la pose des portes intérieures et de la porte d'entrée, la pose d'un cache-tuyaux, des carrelages du sol, des plinthes et des installations sanitaires. Le coût de ces travaux est évalué à 52.418.69 €.

N'ayant plus conclu en première instance après l'enquête, l'appelant demande, en instance d'appel, le rejet de ce témoignage au motif que le témoin aurait un intérêt personnel dans le litige. Il soutient que T.1.) a racheté les parts de l'appelant dans la société anonyme SOC.2.) et que B.) est ensuite devenu actionnaire de cette même société et que T.1.) a présenté ce dernier à ses ouvriers comme étant le remplaçant de l'appelant.
La preuve par témoin serait encore irrecevable comme étant contraire au compromis de vente qui ne prévoit pas la réfection de l'appartement.

L'appelant soutient encore qu'il n'a jamais été mis en demeure d'effectuer ces travaux; qu'il aurait été dans l'impossibilité de faire les travaux parce que l'intimée lui aurait refusé l'accès au chantier, bien qu'il eût déjà entreposé les matériaux nécessaires pour ces travaux dans un garage appartenant à T.1.).
Il offre de prouver ces faits par le témoignage de M. T.2.), demeurant à B-(…) et de T.3.) demeurant B-(…).

Il conteste l'ampleur des travaux restant à accomplir ainsi que l'évaluation de leur coût. Quant à l'importance des travaux à réaliser, il se réfère à un constat des lieux dressé par l'huissier de justice Petry-Scholtes le 14 février 2001 duquel il ressortirait que la quasi-totalité des travaux était achevée à cette date.

Suite à la demande du magistrat de la mise en état, la s.à r.l. SOC.1.) prend position dans ses conclusions notifiées le 27 mars 2012 quant à certains postes de son décompte des frais.
Quant aux travaux de plâtrage, elle indique que onze plafonds étaient à plâtrer dont deux plafonds rampants dans la partie haute de l'appartement; que la spécificité de l'appartement et le nombre des plafonds justifient le nombre d'heures de travail mis en compte.
Elle précise que les postes n° 011 61 05 (armoire hêtre) et 011 61 07 (cuisine) ont été déduits du montant total de la demande.
Quant portes intérieures, mises en compte pour une somme de 7.065 € hors tva, il s'agit de neuf portes dont deux, plus basses, faites sur mesure.
En ce qui concerne les fournitures de parties tierces, commerçants et corps de métiers, l'intimée indique qu'elle a mis en compte un coefficient de majoration de 25% afin de tenir compte des frais administratifs et des frais de transport, de stockage, de transformation de matériaux bruts et frais de menus fournitures pour la mise en oeuvre des marchandises.

L'appelant demande la condamnation de l'intimée à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 €.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.
Elle demande à son tour une indemnité de procédure de 2.000 €.

L'appel est recevable comme ayant été relevé dans les formes et délai de la loi.

La demande de l'appelant tendant à voir écarter la déposition du témoin T.1.) n'est pas fondée.

L'intérêt que peut avoir un témoin, non partie au procès, à l'issue de celui-ci et le rendant suspect de partialité ne permet pas de s'opposer à l'audition de ce témoin. L'intérêt que peut avoir un témoin de déposer dans un sens plutôt que dans l'autre ne donnait, à l'époque, ouverture qu'à la procédure du reproche, procédure qui a été abrogée par le règlement grand-ducal du 22 août 1985.

La fin de non-recevoir tirée de l'article 1341 du code civil, à savoir que le témoignage en question serait irrecevable comme prouvant contre et outre un écrit, en l'occurrence le compromis de vente, n'est pas fondée.
Le juge peut valablement s'appuyer sur des témoignages pour interpréter un contrat dont l'existence n'est pas contestée.
De ce que l'interprétation est une question de fait, il découle logiquement que les parties peuvent avoir recours à tous les moyens de preuve au soutien de leurs prétentions. L'article 1341 interdit qu'à un contrat, par hypothèse clair et précis, il soit rien ajouté ou retranché, sauf preuve écrite de ce qui serait alors un contrat modificatif. L'interprétation tend au contraire à déterminer le contenu véritable du contrat, non à le contredire. Aussi faut-il admettre que les preuves à rapporter en matière d'interprétation – preuves de l'intention commune ou, le cas échéant, des usages du lieu – peuvent l'être par tous moyens, y compris par témoignages ou présomptions ou encore par expertise.
En outre, la Cour constate que la précision apportée par le témoin quant au sens et à la portée de la clause du compromis de vente stipulant que «*la propriété vendue est cédée à l'acquéreur sans travaux de peinture*» ne fait que confirmer la position de la partie acquéreur qui doit, en principe prévaloir sur celle de la partie venderesse si le contrat de vente donnait lieu à interprétation (*quod non*), en application de l'article 1602 du code civil qui

dispose que «*le vendeur est tenu de s'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige» et que «tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur*».

L'appelant s'oppose ensuite au paiement de dommages et intérêts au motif qu'il n'aurait pas été mis en demeure de s'exécuter.

Pour obtenir une condamnation du débiteur à une réparation du fait de l'inexécution d'une obligation, il ne suffit pas, en principe, de constater cette inexécution. L'article 1146 du code civil, exige en outre que le débiteur ait été mis en demeure de remplir son obligation. C'est seulement à partir de cette mise en demeure que le débiteur est considéré comme légalement en retard et qu'il est passible de dommages et intérêts.
L'intimée demande des dommages et intérêts pour l'inexécution définitive de l'obligation de l'appelant de lui livrer l'appartement vendu en l'état d'achèvement stipulé au contrat de vente. Ces dommages et intérêts, de nature compensatoire, concernent le préjudice causé par l'inexécution définitive de la prestation promise, intégralement exécutée par l'appelante elle-même en lieu et place du débiteur défaillant.

Une mise en demande préalable à la demande en dommages et intérêts compensatoires s'impose chaque fois que cette formalité est nécessaire pour caractériser l'inexécution, c'est-à-dire chaque fois que le débiteur peut légitimement, tant qu'elle n'est pas intervenue, avoir un doute sur l'exigibilité ou la portée de son obligation (cf. note G. Viney sous Cassation ch. mixte, 6 juillet 2007, D. 2007, 2642).

Or, en l'espèce, le débiteur ne pouvait éprouver le moindre doute légitime ni quant à l'exigibilité de son obligation de livrer l'appartement vendu en l'état d'achèvement stipulé au contrat de vente ni quant à la portée de cette obligation.

En l'absence de stipulation reportant l'exigibilité de l'obligation litigieuse à une date ultérieure (terme suspensif), celle-ci était immédiatement exigible, sous réserve du délai normalement nécessaire pour l'accomplissement des travaux d'achèvement, et l'étendue de cette obligation était suffisamment précise de façon à ne pas susciter un doute légitime.

Or il ressort des éléments de la cause que l'appelant avait dès le mois de juillet 1997 manifesté son intention de ne pas exécuter le compromis. Confrontée au refus de l'appelant de signer l'acte authentique, l'intimée a dû engager une procédure judiciaire pour obtenir un jugement, prononcé le 27 janvier 1999 et confirmé en appel par arrêt du 10 mai 2000, tenant lieu d'acte de vente.
L'appelant a ensuite été sommé, le 14 février 2001, s'assister à un constat des lieux à dresser par l'huissier de justice Petry-Scholtes. L'appelant s'est opposé à l'exécution des travaux d'achèvement en soutenant que l'état d'achèvement de l'appartement tel que décrit dans le procès-verbal établi par l'huissier était conforme à celui prévu au compromis de vente bien que la clause stipulée au compromis de vente que l'appartement devait être cédé «*sans travaux de peinture*» soit claire et ne nécessite pas d'interprétation. Il se dégage encore d'un courrier adressé le 23 juillet 1997 par l'appelant à l'agence immobilière qu'il voulait révoquer le mandat de vente, sinon fixer le prix de vente à 8.000.000 francs parce que «*les travaux d'aménagement ont évolué (et) le prix de vente fixé est devenu dérisoire*». Compte tenu de l'intention manifestée par l'appelant dès la signature du compromis de vente de ne pas exécuter ses obligations contractuelles, y compris son obligation de poursuivre et d'achever les travaux à l'intérieur de l'appartement vendu

jusqu'au stade de la mise en peinture, l'inexécution fautive imputable à l'appelant était définitive et suffisamment caractérisée, même en l'absence de mise en demeure portant sur l'accomplissement des travaux d'achèvement de l'appartement vendu.
Il en suit qu'une mise en demeure de l'appelant préalable aux travaux d'achèvement entrepris par l'intimée elle-même n'était pas requise pour agir en dommages et intérêts compensatoires (Terré, Simler, Lequette, Précis Dalloz, Les obligations, 10e édition, n° 1084, p. 1081).

L'appelant soutient ensuite qu'il avait été dans l'impossibilité d'exécuter les travaux parce que l'intimé lui aurait refusé l'accès au chantier. Il offre de prouver ce fait par le témoignage de M. T.2.).
Celui-ci a délivré une attestation le 11 novembre 2011 dont il ressort qu'il était occupé à faire des travaux de carrelage dans l'appartement de M. A.) en 1996; qu'en arrivant un matin, il a été surpris de ne pouvoir accéder au chantier; que M. T.1.) l'a ensuite envoyé sur un autre chantier.
Or le fait relaté par M. T.2.), qui se situe en 1996, n'est pas pertinent parce que l'appelant avait vendu l'appartement à la s.à r.l. SOC.1.) par compromis du 3 février 1997. L'intimée ne pouvait donc interdire l'accès à l'appartement de l'appelant à l'ouvrier de la société SOC.2.) en 1996.
L'offre de preuve par voie d'enquête est par conséquent à déclarer irrecevable comme étant à la fois superfétatoire et non pertinente.

L'appelant conteste enfin les dommages et intérêts réclamés par l'intimée en critiquant le nombre d'heures de travail mis en compte, l'ampleur et la nécessité des travaux et des marchandises facturés suivant le décompte de l'intimée.

La demande en paiement est d'ores et déjà à déclarer fondée quant aux factures des corps de métiers tiers repris dans le tableau ci-dessous.

Fournisseur	**Date facture**	**N° facture**	**Montant**
SOC.3.)	31-01-2001	100389	946,21
SOC.3.)	18-01-2001	100112	662,37
SOC.3.)	29-03-2001	101580	310,81
SOC.4.)	08-05-2001	74259	498,22
SOC.5.)	01-09-2001	2001-1-2201	2728,73
SOC.6.)	20-06-2001		2536
SOC.7.)	21-06-2001		30,64
SOC.9.)	18-04-2001	069 2001	2429,35
SOC.8.) S.A.	11-09-2001	09.01.327	2280,62
TOTAL			**12422,95**

Ces fournitures sont à retenir pour les montants facturés sans qu'il y ait lieu d'y appliquer un coefficient de majoration qui n'est pas justifié, l'indemnisation ne pouvant dépasser le préjudice réel et prouvé.

Quant aux heures de travail mises en compte par l'intimée et quant à ses propres fournitures, il y a lieu d'instituer une expertise technique pour en vérifier le montant à charge de l'appelant.

Il y a encore lieu d'enjoindre aux parties de prendre partie en ce qui concerne à la tva facturée par l'intimée quant aux prestations qu'elle a effectuées elle-même pour son propre compte.

PAR CES MOTIFS

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

déclare l'appel recevable;

rejette comme non fondés la demande de l'appelant tendant à voir écarter la déposition du témoin T.1.) ainsi que le moyen tiré de l'absence de mise en demeure;

déclare irrecevable l'offre de preuve par voie d'enquête libellée par l'appelant;

dit la demande en dommages et intérêts d'ores et déjà fondée pour la somme de 12.422,95 € avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

donne acte à l'intimée qu'il y a lieu d'écarter du décompte « *Suivi des projets – Détail des frais* » les postes relatifs à l'armoire hêtre (projet 116105) et à la cuisine (projet 0116107) ;

avant tout autre progrès en cause:

nomme expert Monsieur Romain Fisch, ingénieur-technicien, demeurant à L-6951 Olingen, 29A, rue de Flaxweiler,

avec la mission d'examiner le décompte des travaux exécutés par la s.à r.l. SOC.1.) dans l'appartement sis à (…), afin de :

déterminer le nombre et le coût des heures de travail mises en compte par l'intimée en considération de l'ampleur des travaux de plâtrage des plafonds et des prix pratiqués en 2001 pour de pareils travaux ;

déterminer le prix des fournitures provenant de la s.à r.l. SOC.1.) elle-même, étant entendu que le prix des marchandises en 2001 s'entend hors marge bénéficiaire ;

dit qu'en ce qui concerne les portes fournies par la s.à r.l. SOC.1.), l'expert ne retiendra que le prix courant pratiqué en 2001, hors marge bénéficiaire, pour des portes standards destinées à être installées dans un appartement destiné à la location compte tenu du standing de l'immeuble ;

dit que les frais de carrelage (projet 0116102) ne sont à prendre en considération que dans la mesure où il s'agit d'un carrelage posé sur le sol et de plinthes ;

dit que l'intimée est tenue de consigner la somme de 1.500 € à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou à un établissement de crédit à convenir entre parties pour le 10 septembre 2012 au plus tard et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du NCPC;

dit que l’expert devra en toutes circonstances informer magistrat chargé du contrôle de l’expertise de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir le magistrat chargé du contrôle de l’expertise et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire;

dit que l’expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 15 novembre 2012 au plus tard;

charge Monsieur le premier conseiller Camille Hoffmann du contrôle de l’expertise ordonnée;

dit que l’instruction de l’affaire sera poursuivie sous la surveillance du susdit magistrat de la mise en état ;

dit qu’en cas d’empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Monsieur le Président de Chambre ;

sursoit à statuer sur la demande formée par l'intimée en application de l’article 240 du Code de procédure civile;

enjoint aux parties de prendre partie quant à la tva facturée par l’intimée quant aux prestations qu’elle a effectuées elle-même pour son propre compte ;

réserve les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marc KERSCHEN, président, présence d’Antoinette PASCUCCI, greffier.