

Arret motivé par acte du Greffier le 21/03/2019

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ-ÉGALITÉ-FRATERNITÉ
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DE LA COUR D'APPEL
DE FORT DE FRANCE(MARTINIQUE)

COUR D'APPEL DE FORT DE FRANCE

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU 19 MARS 2019

ARRET N° 13/101

R.G : N° RG 17/00006 - N°
Portails
DBWA-V-B7B-B46U

SCI [REDACTED]

Cl

APPELANTE :

SCI [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentée par Me Sarah BRUNET, avocat au barreau de MARTINIQUE

INTIME :

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par Me Alban-Kévin AUTEVILLE, avocat au barreau de MARTINIQUE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Janvier 2019, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jean-Christophe BRUYERE, Président de Chambre, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte dans le délibéré de la cour, composée de :

Président : Monsieur Jean-Christophe BRUYERE, Président de Chambre

Assesseur : Mme Caroline DERYCKERE, Conseillère

Assesseur : Mme Emmanuelle TRIOL, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Béatrice PIERRE-GABRIEL,

Première grosse délivrée
à Mme [REDACTED]
Le ... 21/03/2019
f / Le Greffier en Chef

CC à Me BRUNET
le 21/03/2019

[Signature]

Les parties ont été avisées, dans les conditions prévues à l'article 450 du code de procédure civile, de la date du prononcé de l'arrêt fixée au 19 Mars 2019.

ARRÊT : Contradictoire

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

EXPOSÉ DU LITIGE

La SCI [REDACTED] a entrepris une opération de construction de quatre bâtiments indépendants contenant chacun plusieurs logements, sur un terrain de 2700 m² situé aux [REDACTED], suivant permis de construire délivré le 27 juin 2006.

Faisant suite à un contrat de réservation du 19 juin 2006, la SCI [REDACTED] a vendu en l'état futur d'achèvement à M. [REDACTED] par acte authentique du 25 mai 2007, un appartement de type F3 entrée n° C, n° T3-4, constituant le lot n° 12, et deux places de parking constituant le lot n° 128, de cet ensemble immobilier en copropriété dénommé Résidence [REDACTED]

Le prix de 225 219 € T.T.C. était stipulé payable comptant à hauteur de 135 131,40 € à la signature de l'acte et le solde de 90 087,60 € au fur et à mesure de l'avancement des travaux, dont 5% (11 260,95 €) à la remise-livraison des clés.

Invoquant le bénéfice de l'indemnité conventionnelle exigible en raison du retard dans la livraison du bien qu'il situait au 15 février 2008, M. [REDACTED] a, par acte d'huissier du 8 février 2013, fait assigner la SCI [REDACTED] devant le tribunal de grande instance de Fort-de-France en paiement, à titre principal, de la somme de 52 701,48 € à ce titre.

Par jugement contradictoire du 25 octobre 2016, le tribunal a :

- condamné la SCI [REDACTED] à verser à M. [REDACTED] la somme de 50 336,67 € outre intérêts au taux légal à compter de la date de mise en demeure du 19 novembre 2009 et jusqu'à parfait paiement,
- condamné M. [REDACTED] à verser à la SCI [REDACTED] la somme de 11 260,90 € avec intérêts au taux légal à compter de la date de la demande reconventionnelle le 12 décembre 2013,
- ordonné la compensation entre ces deux sommes,
- ordonné la capitalisation annuelle des intérêts à compter de la date de l'assignation,
- ordonné l'exécution provisoire,

- condamné la SCI [REDACTED] à verser à M. [REDACTED] la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toute autre demande,
- condamné la SCI [REDACTED] aux dépens.

La SCI L'Orée du bois a interjeté appel de ce jugement suivant déclaration du 2 janvier 2017 et M. [REDACTED] a constitué avocat.

Par ordonnance du 22 juin 2017, le conseiller de la mise en état a débouté M. [REDACTED] de sa demande de radiation de l'affaire du rôle.

Les parties ont échangé leurs conclusions au fond et la clôture de l'instruction est intervenue le 25 septembre 2018.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

La SCI L'Orée du bois [REDACTED] appelante

Elle a déposé et notifié ses conclusions "n° 3" le 1er mars 2018.

Elle demande à la cour de :

- sur les prétentions nouvelles formulées par M. [REDACTED] par deuxième jeu de conclusions de décembre 2017 afin de réformation du contrat de VEFA,
- dire et juger que ces prétentions sont nouvelles au sens de l'article 564 du code de procédure civile,
- par suite, les déclarer irrecevables,
- dire et juger que ces prétentions n'ont pas été énoncées dans le premier jeu de conclusions de M. [REDACTED]
- par suite, les déclarer irrecevables car contraires au principe de concentration des moyens en cause d'appel au sens de l'article 910-4 du code de procédure civile,
- subsidiairement, les déclarer mal fondées,
- sur les prétentions soumises à la cour dans le cadre de l'effet dévolutif de l'appel,
 - la dire et juger recevable et bien fondée en son appel,
 - rejeter l'exception de prescription invoquée par M. [REDACTED] pour s'opposer à la demande de paiement du solde du prix de vente,
 - confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné M. [REDACTED] à lui payer la somme de 11 260,90 € correspondant au solde du prix de vente de l'appartement,
 - l'infirmer sur le surplus,
- et statuant à nouveau,
- dire et juger que la livraison contractuellement prévue au 30 septembre 2007 au plus tard a été reportée au 8 janvier 2008 en application de la clause sur les causes légitimes de suspension du délai de livraison stipulée dans l'acte de vente,

- constater que deux PV de livraison ont été produits par les parties : l'un au 1er février 2008 signé du mandataire de M. [REDACTED], l'autre raturé sur la date du 15 février 2008 signé par ce même mandataire,
 - constater que les appartements ont été livrés dès décembre 2007,
 - dire et juger acquise la livraison au 1er février 2008,
 - dire et juger qu'aucune pénalité de retard de livraison n'étant due dans les 60 jours soit jusqu'au 8 mars 2008, aucune n'est due en l'espèce,
 - rejeter en conséquence toute pénalité de retard,
 - condamner M. [REDACTED] à lui restituer au titre des sommes perçues indûment au titre du jugement infirmé avec les intérêts légaux à compter de la notification des présentes conclusions d'appel,
 - rejeter toute demande de capitalisation des intérêts,
-
- dans tous les cas,
 - rejeter le surplus des demandes de M. [REDACTED]
 - condamner M. [REDACTED] à lui payer la somme de 2 424,82 € prélevée indûment par saisie-attribution dénoncée le 10 mai 2017,
 - ordonner la compensation entre les sommes éventuellement dues de part et d'autre entre M. [REDACTED] et elle,
 - condamner M. [REDACTED] à lui payer la somme de 6 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
 - condamner M. [REDACTED] aux entiers dépens.

M. [REDACTED] intimé

Il a déposé et notifié ses conclusions "récapitulatives" le 11 mai 2018.

Il demande à la cour de :

- confirmer le jugement querellé en ce qu'il a :
 - fixé la date de livraison au 15 février 2008,
 - fait application de l'indemnité conventionnelle de retard de 1 pour 3 000 du prix du contrat par jour de retard,
 - condamné la SCI [REDACTED] au paiement de la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- infirmer la décision pour le surplus et,
- à titre principal,
 - déclarer non écrites les dispositions contractuelles relatives à une période de grâce de 60 jours, pour le décompte de l'indemnité conventionnelle de retard sur le fondement de l'article R.132-1 du code de la consommation,
 - déclarer non écrites les dispositions contractuelles relatives aux causes légitimes de suspension et au coefficient multiplicateur des reports de délai qui créent un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, sur le fondement de l'article L.132-1 du code de la consommation,

- constater que les grèves de novembre 2006, la pluviométrie importante entre octobre 2006 et mars 2007 et l'accident de grue de septembre 2006, invoqués par la SCI [REDACTED] pour justifier de ses retards sont antérieurs à la signature du contrat de VEFA intervenue le 25 mai 2007 et sont donc irrecevables,

- constater qu'il n'est aucunement démontré que les autres événements invoqués (cyclone Dean, retards d'EDF, tremblement de terre de 2007 et redressement judiciaire de la société [REDACTED] ont eu un impact réel sur l'exécution du contrat et quel est précisément cet impact ; qu'au surplus, il est au contraire démontré des manquements de la SCI [REDACTED] ayant directement causé les retards de raccordement au réseau électrique ; que dès lors aucun de ces événements ne constitue une cause légitime de suspension des délais ; qu'en conséquence le retard de livraison constaté est intégralement et exclusivement imputable à la SCI [REDACTED]

- fixer à 138 jours le retard dans la livraison de l'immeuble et rejeter toutes les prétentions de la SCI [REDACTED] relatives à la suspension du délai ;

- dire et juger en conséquence la SCI [REDACTED] redevable envers lui de la somme de 93 240,67 € au titre de l'indemnité conventionnelle de retard pour les 138 jours de retard constatés,

- débouter la SCI [REDACTED] de toutes ses demandes comme prescrites pour ce qui concerne la demande de condamnation au paiement de la somme de 11 734,32 € en vertu de l'article 137-2 du code de la consommation et 2240 du code civil ou, à titre surabondant, de l'article 2224 du code civil, et à titre encore plus surabondant, les dire non fondées et l'en débouter ;

- condamner en conséquence la SCI [REDACTED] à lui verser la somme de 81 506,35 € en deniers ou quittances,

-à titre subsidiaire, si la cour ne devait pas reconnaître que les dispositions contractuelles relatives à la période de grâce de 60 jours pour le décompte de l'indemnité conventionnelle de retard, aux causes légitimes de suspension ou de coefficient multiplicateur des reports des délais doivent être réputées non écrites,

- dire et juger la SCI [REDACTED] redevable envers lui de la somme de 50 336,67 € au titre de l'indemnité conventionnelle de retard pour les 78 jours de retard constatés,

- à titre très subsidiaire, si la cour ne devait pas débouter la SCI [REDACTED] de toutes ses demandes comme prescrites, pour ce qui concerne la demande de condamnation au paiement de la somme de 11 734,32 €,

-constater que les éléments de la compensation légale sont réunis,

-prononcer le bénéfice de la compensation légale entre la somme de 11 734,32 € dont il est redevable et celle dont est redevable la SCI [REDACTED]

-condamner la SCI [REDACTED] à ce titre, à lui verser la différence,

- en tout état de cause,

-condamner la SCI [REDACTED] à lui payer les intérêts au taux légal sur la somme à laquelle elle est condamnée à compter de la date de la mise en demeure du 19 novembre 2009 jusqu'à parfait paiement,

-ordonner la capitalisation annuelle des intérêts à compter de la date de l'assignation introductory d'instance en vertu des dispositions de l'article 1154 du code civil,

-condamner la SCI [REDACTED] à lui payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner la SCI [REDACTED] aux dépens.

MOTIFS

I. Sur la recevabilité des demandes nouvelles

Dans le dernier état de ses conclusions de première instance, produites par l'appelante, M. [REDACTED] se prétendait, avant compensation, créancier de la somme de 52 701,48 € correspondant au montant des indemnités contractuellement dues par la SCI [REDACTED] [REDACTED] en raison de retard de livraison du bien immobilier vendu.

En cause d'appel, il ajoute à ses prétentions une demande tendant à voir déclarer non écrites certaines stipulations contractuelles limitant son indemnisation, dont la validité n'avait pas été remise en cause jusque là, et majore subséquemment sa demande principale en paiement à la somme de 93 240,67 €.

La SCI [REDACTED] conclut à l'irrecevabilité de ces demandes au double visa des articles 910-4 et 564 du code civil.

En premier lieu cependant, l'article 910-4 du code de procédure civile qui impose aux parties de présenter l'ensemble de leurs prétentions au fond dès leurs premières conclusions d'appel a été créé par l'article 22 alinéa 5 du décret n° 2017-891 du 6 mai 2017. Or, selon l'article 1er II bis du décret du n° 2017-1227 du décret du 2 août 2017, ce texte s'applique uniquement aux appels formés à compter du 1er septembre 2017. En l'espèce, la déclaration d'appel étant du 2 janvier 2017, il n'était pas interdit à l'appelant de modifier ses prétentions dans le 2ème jeu de conclusions présenté à la cour.

En second lieu, en vertu des articles 565 et 566 du code de procédure civile dans leur rédaction ancienne, d'une part les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, d'autre part les parties peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément.

Tel est le cas en ce qui concerne la prétention principale de M. [REDACTED] qui, comme en première instance et en exécution de la même clause contractuelle, tend à l'indemnisation de son préjudice résultant du retard dans la livraison de la chose vendue, qui est complétée par une demande tendant à voir déclarer abusives

d'autres clauses de nature à faire échec à celle que lui-même invoque, et dont le montant est simplement augmenté à raison de la critique de ces clauses limitant son droit indemnisation.

Par suite, toutes les demandes de M. [REDACTED] doivent être déclarées recevables.

II. Sur le fond

- Sur l'existence de clauses abusives

Dans sa rédaction en vigueur au 25 mai 2007, date de conclusion du contrat, l'article L.132-1 disposait, en son alinéa 1er, que :

"Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat".

Promoteur immobilier, commercialisant un programme immobilier d'envergure comportant quatre bâtiments et 31 appartements sur un terrain de 2 700 m², qu'elle a entièrement conçu et réalisé, la SCI [REDACTED] est intervenue comme un professionnel au contrat de vente en l'état futur d'achèvement de l'un de ces lots à M. [REDACTED]

Quelle que soit la compétence dans le domaine du droit de ce dernier, par ailleurs profane dans celui de l'immobilier, il n'a fait cette acquisition que pour un usage personnel et a agi à des fins dépourvues de tout rapport avec son activité professionnelle, exercée à titre salarié, de direction d'un service juridique d'une grande entreprise dont l'activité de service est au surplus elle-aussi totalement étrangère au secteur de l'immobilier.

Le contrat en cause entre donc dans le champ d'application de l'article L.132-1 précité.

Au paragraphe relatif au délai, il est stipulé que : "Le vendeur s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard au cours du troisième trimestre de l'année 2007 sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison".

M. [REDACTED] critique la clause relative à ces "causes légitimes de suspension du délai de livraison" qui sont ensuite énoncées de la façon suivante :

- intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D.) selon la réglementation des chantiers du bâtiment,

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs,
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même ses effets),
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur admission,
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc ...)
- retards de paiement de l'acquéreur, tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Il y est ajouté que "ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal à celui effectivement enregistré augmenté de 50%, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier" et que "dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Oeuvre".

La clause détaille, de façon suffisamment précise, une série d'événements objectifs et extérieurs au vendeur, qui en est aussi pénalisé, et qui prennent en compte les aléas du chantier pour proroger le délai de livraison et exonérer dans cette stricte mesure le vendeur des indemnités de retard. L'avantage ainsi conféré au vendeur, en ce qu'il l'affranchit d'une exonération limitée aux cas de force majeure, n'est donc ni discrétionnaire, ni disproportionné.

Il en va de même de l'augmentation du report du délai à raison de la désorganisation générale du chantier, à condition qu'elle ne soit pas de la sorte doublement comptabilisée.

La convention relative à la preuve qui confie celle-ci à une lettre du maître d'oeuvre, tiers au contrat, apte à attester des péripéties du chantier même s'il n'est pas nécessairement indépendant du vendeur/maître d'ouvrage, est quant à elle licite, dès lors qu'elle ne vaut que comme présomption et qu'il n'est pas interdit à l'acheteur de la contredire par tous moyens.

Dans ces conditions, et sous ces réserves d'interprétation que laisse ouvertes l'alinéa 4 de l'article L.132-1, cette construction contractuelle n'est pas de nature à provoquer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et doit donc recevoir exécution.

Le paragraphe intitulé "Indemnité conventionnelle de retard" est quant à lui ainsi rédigé : "Si le retard dans la livraison du bien venait à être supérieur à 60 jours par rapport à la date prévue ci-dessus, le vendeur serait redevable à l'égard de l'acquéreur d'une indemnité conventionnelle de retard de trois pour mille du prix de vente par jour de retard à compter du 61ème jour de retard".

Il est ainsi créé une franchise d'indemnisation, qui a pour effet de prolonger sans motif le délai de livraison convenu, et de dispenser indûment le vendeur de toute indemnisation au détriment de l'acheteur, tenu sans la moindre contrepartie de supporter un retard non justifié. Le déséquilibre est d'autant plus patent que, par les clauses précédemment examinées, le vendeur s'est déjà affranchi de toutes les causes de retard pouvant être considérées comme légitimes de sorte que tout autre report du délai constitue un manquement contractuel de sa part qui doit l'obliger à réparation du préjudice causé à l'acquéreur.

Une telle clause est donc de plein droit regardée comme abusive par application des dispositions combinées de l'alinéa 2 de l'article L.132-1 et de l'article R.132-1 du code de la consommation, là encore dans sa rédaction alors en vigueur, comme "ayant pour objet ou pour effet de supprimer ou de réduire le droit à réparation du non-professionnel ou consommateur en cas de manquement par le professionnel à l'une quelconque de ses obligations".

Elle doit en conséquence être réputée non écrite, sanction prévue par l'alinéa 6 de l'article L.132-1.

- Sur le retard de livraison

Les lots vendus à M. [REDACTED] et les parties communes, devaient être achevés et livrés au plus tard le 30 septembre 2007.

La SCI [REDACTED] invoque sept circonstances ayant entraîné un retard de chantier, faisant l'objet d'un état détaillé du maître d'oeuvre du chantier, le cabinet d'architecte [REDACTED]. Bien qu'établi simplement le 10 février 2017, ce document a pu l'être à partir des archives qu'il avait conservées et peut être pris en considération.

M. [REDACTED] conteste valablement trois d'entre elles comme antérieures à la signature du contrat, ce qui résulte des propres indications et pièces justificatives complémentaires de l'appelante :

- la grève des transporteurs s'est produite en novembre 2006,
- les intempéries consécutives à la pluviométrie sont survenues entre octobre 2006 et mars 2007,
- l'accident de la grue est survenu en décembre 2006.

Connues au moment de l'établissement du contrat, elles sont réputées avoir été intégrées au prévisionnel des travaux et ne peuvent justifier un allongement de celui-ci.

Le cyclone Dean, qui a fait l'objet d'un arrêté reconnaissant l'état de catastrophe naturelle du 16 au 17 août 2007 pour les inondations et coulées de boue sur la commune des Trois Ilets, a nécessairement affecté le chantier et la durée de sept jours retenue à ce titre par l'architecte est raisonnable. Toutefois, comme l'a relevé le premier juge, il n'a pas spécialement affecté les travaux de l'appartement de M. [REDACTED] qui ne requérait plus que des travaux d'intérieur. Les sept jours de retard concernent donc exclusivement l'organisation générale du chantier et ne peuvent donc être majorés de moitié pour ce même motif.

La société [REDACTED] entreprise générale chargée de la réalisation de l'ouvrage, a fait l'objet d'un redressement judiciaire le 23 octobre 2007 avec une date de cessation des paiements fixée au 23 avril 2006. Ses difficultés préalables ont impacté l'ensemble des travaux pour une durée justifiée de sept jours à laquelle s'ajoute la majoration de 3,5 jours, soit un total de 10,5 jours.

Enfin, ne sont pas sérieusement discutés par l'intimé :

- les divers retards de raccordement de la résidence ayant nécessité une alimentation provisoire, justifiant le retard de six jours visé par l'architecte, à majorer de moitié, soit un total de 9 jours,
- l'incidence du tremblement de terre du 29 novembre 2007, obligeant à un pliage de la grue pour vérification de la flèche et des poulies et à donc à une fermeture du chantier pour des raisons de sécurité, mais seule une interruption de cinq jours peut être entérinée car il n'est question que d'une désorganisation du chantier que ne peut être comptabilisée deux fois

Il en résulte que la SCI [REDACTED] peut bénéficier d'un report total de livraison du bien vendu de 31,5 jours.

Par des motifs pertinents que la cour adopte, le premier juge a exactement retenu que la livraison effective du bien vendu à M. [REDACTED] était intervenue le 15 février 2008, peu important que d'autres lots aient pu être achevés et remis à leurs acquéreurs avant cette date.

C'est donc un retard de 116 jours qui est imputable à la SCI [REDACTED] et qui ouvre droit à M. [REDACTED] à une indemnité compensatrice de 78 376,21 €.

- Sur le solde du prix de vente

La livraison de l'immeuble étant intervenue le 15 février 2008, le solde du prix de vente de 11 260,90 € était contractuellement exigible à cette date.

Le délai de prescription de l'action en paiement était alors celui de droit commun de trente ans. Il a été ramené à deux ans avec la création de l'article L.137-2 du code de la consommation par la loi du 17 juin 2008, avec effet au 19 juin suivant, date d'entrée en vigueur de cette loi.

Le 19 novembre 2009, Maître [REDACTED], notaire mandataire de M. [REDACTED] a écrit au notaire conseil de la SCI [REDACTED] pour réclamer le paiement des pénalités de retard, en déduisant de celles-ci le solde du prix de vente, initialement consigné mais finalement reversé entre les mains de l'acheteur. Ce courrier vaut non seulement reconnaissance de la dette mais encore a emporté paiement immédiat de celle-ci par compensation entre les dettes connexes issues du même contrat.

Cette compensation, déjà invoquée par M. [REDACTED] dans son mail du 10 avril 2008, est intervenue avant l'acquisition de la prescription biennale dont l'intimé ne peut dès lors pas se prévaloir.

- *Sur le compte entre les parties*

La SCI [REDACTED] est débitrice envers M. [REDACTED] d'une somme de 78 376,21 € au titre des pénalités de retard. Sa créance envers lui au titre du solde du prix de vente a emporté paiement par compensation de cette dette à hauteur de 11 260,90 € le 19 novembre 2009. Elle reste donc redevable de la somme de 67 115,31 €, majorée en application de l'ancien article 1153 du code civil, des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 19 novembre 2009 sur 52 701,48 €, et du 11 décembre 2017, date de la notification de ses conclusions, pour le surplus.

Il convient donc de réformer dans cette mesure le jugement déféré.

Sur les frais

Partie succombante pour l'essentiel, la SCI [REDACTED] supportera la charge des dépens d'appel et sera condamnée à payer à M. [REDACTED] la somme de 2 500 € en remboursement de ses frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Déclarer recevable l'intégralité des demandes de M. [REDACTED]

Réformer le jugement déféré, sauf en ce qui concerne les dépens et les frais irrépétibles ;

Statuant à nouveau,

Déclarer non écrite la clause du contrat du 25 mai 2007 relative à une période de grâce de 60 jours au profit du vendeur pour le calcul de l'indemnité conventionnelle de retard ;

Fixe à 78 376,21 € la créance de M. [REDACTED] envers la SCI [REDACTED] au titre l'indemnité conventionnelle de retard ;

Constate que le paiement de cette créance est intervenu par compensation avec le solde du prix de vente à hauteur de 11 260,90 € ;

Condamne en conséquence la SCI [REDACTED] à payer à M. Patrick Hertrich la somme résiduelle de 67 115,31 €, avec intérêts au taux légal à compter du 19 novembre 2009 sur 52 701,48 € et du 11 décembre 2017 sur le surplus ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne la SCI [REDACTED] aux dépens d'appel et à payer à M. [REDACTED] la somme de 2 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Signé par Mme Caroline Deryckere, Conseillère, pour le président empêché conformément à l'article 456 alinéa 1 du code de procédure civile, et Mme Béatrice Pierre-Gabriel, Greffière, à laquelle la minute a été remise.

LA GREFFIERE,

P/ LE PRESIDENT EMPECHÉ,

(S) Pour expédition conforme
Le directeur de greffe

