

Arrêt civil.

Audience publique du trente juin deux mille dix.

Numéro 32859 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

***Maître Pierre FELTGEN**, avocat, demeurant à Luxembourg, 12-14,  
boulevard d'Avranches, en sa qualité de curateur de la faillite de et  
reprenant l'instance introduite par la société à responsabilité limitée X,  
appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves Ta-  
pella d'Esch-sur-Alzette en date du 31 mai 2007,  
comparant par lui-même,*

*e t :*

- 1) **A**, ouvrier, et son épouse*
- 2) **B**, ouvrière, les deux demeurant ensemble à (...),  
intimés aux fins du susdit exploit Yves Tapella,  
comparant par Maître Céline Bottazzo, avocat à Luxembourg.*

#### **LA COUR D'APPEL:**

La société à responsabilité limitée X a, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 15 juin 2006, fait donner assignation aux époux A-B à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir prononcer la résolution de la convention intitulée « devis du 11 avril 2005 » et de voir les époux A-B condamner solidairement sinon in solidum à lui payer du chef de perte subie et/ou de manque à gagner des dommages et intérêts d'un montant

de 285.000.-€, avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 11 avril 2006, sinon de l'assignation jusqu'à solde.

Elle requérait, en outre, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société à responsabilité limitée X faisait valoir à l'appui de ses prétentions qu'elle avait le 11 avril 2005 conclu avec les époux A-B une convention (devis signé par les parties) relative à la construction d'un immeuble résidentiel à (...). Elle reprochait à ses cocontractants de refuser de tenir son engagement. Les prétentions indemnitaires étaient exercées sur fondement en ordre principal de la responsabilité contractuelle et en ordre subsidiaire des articles 1382 et 1383 du code civil.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 20 mars 2007 :

- reçu la demande de la société à responsabilité limitée X en la forme ;
- dit cette demande non fondée ;
- débouté les époux A-B de leur demande reconventionnelle;
- débouté les parties de leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- condamné la société à responsabilité limitée X aux frais et dépens de l'instance.

La décision est motivée par l'absence d'une part de relations contractuelles entre parties (rejet de la demande principale de nature contractuelle) et d'autre part de faute prouvée dans le chef des défendeurs en relation causale avec le prétendu dommage (rejet de la demande subsidiaire pour responsabilité délictuelle).

La société à responsabilité limitée X a, par exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 mai 2007, régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 21 mai 2007.

Elle conclut, par réformation de la décision entreprise, à l'admission de ses demandes, actuellement réitérées, présentées en première instance. La partie appelante sollicite pour le surplus une indemnité de procédure de 1.000.-€.

Elle insiste sur le fait que les parties auraient le 11 avril 2005 signé un contrat définitif, non sujet à une acceptation additionnelle et non soumis à une condition, notamment celle de l'obtention d'une autorisation de construire.

Les intimés auraient en refusant – attitude d’ailleurs encore maintenue après l’obtention du permis de construire – de faire ériger l’immeuble visé par la société à responsabilité limitée X violé leurs obligations contractuelles.

La demande principale aurait donc dû être accueillie.

La société appelante soutient aussi avoir été à tort déboutée de sa demande subsidiaire. La faute des intimés, qui lui auraient par leur comportement, signature du devis, fait accroire qu’elle bénéficiait d’un contrat de construction ferme et qui auraient refusé, sans motif valable, la construction de l’immeuble résidentiel par ses soins, serait manifeste et elle aurait engendré un dommage certain – manque à gagner par la non-réalisation de l’immeuble – dans le chef de la partie appelante. La société à responsabilité limitée X présente pour autant que de besoin une offre de preuve par voie d’expertise aux fins d’établir ce préjudice.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision de première instance.

Ils insistent sur l’absence d’un engagement définitif dans leur chef du fait dudit devis et sur l’impossibilité pour eux d’accéder à toute demande de la société à responsabilité limitée X avant l’obtention de l’autorisation administrative de construction. Cette autorisation, délivrée le 3 août 2006, ne leur serait parvenue que le 20 septembre 2006.

En ordre subsidiaire, ils déplorent le comportement prématuré de la société à responsabilité limitée X qui aurait, en connaissance de cause de la situation, agi en résolution judiciaire du contrat avant l’obtention de ladite autorisation de construire, indispensable à l’exécution du contrat. La partie appelante serait, ainsi, seule à l’origine de la rupture du contrat. Les intimés réitèrent, dans ce contexte, par voie d’appel incident – régulièrement formé – leur demande reconventionnelle en résolution du contrat pour faute de la partie appelante.

Ils contestent, enfin, dans son principe et son quantum le dommage invoqué. Les intimés requièrent de leur côté une indemnité de procédure de 1.000.-€.

La partie appelante a été déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d’arrondissement de Luxembourg du (...). Maître Pierre FELTGEN, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée X, s’est constitué avocat et a repris l’instance le 8 juin 2008. Il n’a pas pris de conclusions additionnelles pour la partie appelante.

L'écrit dit « Devis du 11 avril 2005 » établi par la société à responsabilité limitée X à l'adresse des intimés, énonce en début : « *Suite à votre demande, nous avons l'honneur de vous transmettre notre meilleure offre de prix concernant les travaux de construction.*

*Concerne : Construction d'un Immeuble résidentiel à (...) ».*

Après description et énumération des travaux à réaliser, il est indiqué : « *Les travaux seront à exécuter suivant plan et pour un **prix forfaitaire de 285.000.-€ H.T.***

**CONDITIONS DE PAIEMENT.**

*Les acomptes ou factures sont à régler suivant avancement des travaux et endéans les 8 jours ouvrables.*

*En espérant que cette offre trouvera un accueil favorable, nous vous prions d'agréer..... »*

La signature des époux A-B est apposée en-dessous de cette dernière phrase et sur chacune des pages précédentes.

Force est de constater que l'écrit du 11 avril 2005, improprement intitulé devis, contient une offre, à la date susindiquée, de la société à responsabilité limitée X aux intimés de réaliser sur plan pour le prix forfaitaire de 285.000.-€ (hors taxes) la construction du susdit immeuble résidentiel. Cette proposition claire et complète, comporte les éléments essentiels du contrat envisagé (la non-détermination immédiate de questions accessoires et subsidiaires est sans importance dans le présent contexte) et indique la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation. Etant incontesté que cet écrit émanant de la partie appelante – et reflétant sans équivoque ses intentions –, a été reçu par les intimés, le seul fait que la signature de la première ne figure, d'après ses explications non contredites, uniquement sur la copie détenue par les intimés, est sans incidence. Il s'agit d'une proposition de contracter suffisamment ferme et précise pour que son acceptation, agrément pur et simple de l'offre, suffise à former le contrat – qui étant de nature consensuel, n'exige aucune formalité additionnelle pour sa validité – et nullement d'une simple évaluation indicative, susceptible de servir de fondement à de potentielles négociations ultérieures. L'apposition de la signature des intimés sur le document manifeste leur consentement aux obligations visées. L'attitude des époux A-B, qui ont pris le soin de signer, non seulement à la fin de l'écrit, mais encore toutes les pages précédentes ne permet pas d'autre explication.

Leurs allégations – contestées – que l'écrit, contrairement aux apparences, aurait consisté en une simple évaluation, voire qu'il aurait, pour autant que cet élément soit encore dans les débats, été affecté d'une condition tacite (obtention de l'autorisation de construire) – situation parfaitement connue de l'appelante – manquent à être établies, leur justification ne pouvant résulter des éléments et circonstances ambigus, invoqués dans leurs conclusions (notamment le long délai gardé par la

société à responsabilité limitée X avant de solliciter la réalisation du contrat etc.).

Il résulte encore du dossier que les intimés, mis en demeure de satisfaire à leurs obligations contractuelles, s'y sont soustraits sous un prétexte fallacieux. Ils ont dans leur réponse du 20 avril 2006 au courrier de la partie appelante du 11 avril 2006, en effet, soutenu et laissé sous-entendre que la réalisation du projet immobilier était définitivement compromise du fait de l'impossibilité de l'obtention par eux d'une autorisation de construire de la part de la commune Y, quoique devant savoir que leur dossier était toujours en cours d'instruction.

L'autorisation de construire qui leur a été conférée le 3 août 2006 se réfère à une demande et des plans présentés le 20 décembre 2004 par les intimés. Il n'est nulle part question d'une décision de refus antérieure ou de problèmes rendant impossible un accueil favorable de la demande. La procédure a seulement été longue.

Les intimés ont donc sans raison, pour un motif qu'ils savaient faux, renoncé à leurs obligations contractuelles et définitivement empêché la réalisation du contrat. Les époux A et B faisant accroire à leur cocontractant que la construction était définitivement compromise au lieu de l'informer que le dossier était toujours en instruction auprès de la commune, il ne peut être reproché à ce dernier, dont rien ne prouve qu'il ait été au courant de la situation réelle, d'avoir immédiatement réagi et assigné en justice en résolution du contrat.

Il découle des considérations précédentes que le contrat a été rompu par la faute exclusive des intimés, qui n'ont plus eu l'intention de travailler avec la société à responsabilité limitée X, et doit être résolu.

La partie appelante peut prétendre à des dommages et intérêts destinés à compenser le préjudice que la résolution du contrat entraîne pour elle.

Ce dommage probable n'étant pas d'ores et déjà établi, il convient, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande de la société à responsabilité limitée X en institution d'une expertise. Le préjudice afférent ne pouvant consister que, comme invoqué par la partie appelante dans une formulation malhabile, dans un manque à gagner, matérialisé évidemment par une perte de bénéfice du fait de la non-réalisation du projet, le fait que la partie appelante n'ait pas autrement précisé l'objet de son offre de preuve ne saurait prêter à conséquence, impliquer une violation des droits de la défense et le rejet de la demande. La Cour d'appel peut utilement compléter une offre de preuve en définissant la mission à confier à l'expert et les intimés pourront faire

valoir leurs moyens tant devant l'expert que lors de la procédure subséquente.

Il s'ensuit que le jugement déféré est à réformer dans les limites ci-dessus.

L'appel incident n'est pas fondé.

**Par ces motifs,**

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

déclare l'appel principal recevable et d'ores et déjà partiellement fondé;

dit l'appel incident non fondé ;

**réformant**

dit que le contrat intitulé « Devis du 11 avril 2005 » est résolu par la faute exclusive des intimés ;

nomme expert, avant tout autre progrès en cause, Monsieur Victor CRONAUER, ingénieur technicien, demeurant à Luxembourg, 16, rue Michel Rodange, avec la mission de « *concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et détaillé, d'évaluer le dommage, consistant dans le manque à gagner, matérialisé par une perte de bénéfice dans le chef de la partie appelante du fait de la non-réalisation du projet de construction visé* » ;

dit que la partie appelante est tenue de consigner la somme de 700.-€ à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des consignations pour le 15 septembre 2010 au plus tard ;

dit que l'expert devra dans toutes circonstances informer le magistrat chargé de la surveillance de l'expertise de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que si les frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, l'expert devra en avertir le magistrat chargé de la surveillance de l'instruction ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au Greffe de la Cour, le 3 janvier 2011 au plus tard ;

charge Madame le premier conseiller Françoise MANGEOT de la surveillance de cette mesure d'instruction,

réserve les frais et les droits des parties ;

renvoie l'affaire devant le conseiller de la mise en état.