

Arrêt N°109/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du douze juin deux mille dix-neuf

Numéro 45067 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier.

Entre :

la SOC.1, anciennement SOC.1A, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 17 mars 2017,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1.) A.), et son épouse,

2.) B.), tous deux demeurant à (...),

intimés aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Suivant contrat du 30 juillet 2012, la SOC.1 (ci-après la société SOC.1) a vendu aux époux A.) et B.) (ci-après les époux A.)-B.) une maison avec terrain sise à (...) et s'est engagée à démolir la maison et à réaliser les travaux de construction d'une nouvelle maison, les acquéreurs s'étant engagés à payer les montants de 215.000,00 euros au titre de la vente du terrain et de la maison, y inclus les travaux de démolition, et de 279.000,00 euros au titre des travaux de construction.

Le même jour, les parties ont fait acter la vente de la maison et du terrain par devant notaire pour le prix convenu de 215.000,00 euros.

Le 26 février 2013, l'autorisation de construire concernant la susdite maison a été délivrée à la société SOC.1.

Saisi, d'une part, de l'assignation introduite par la société SOC.1 contre les époux A.)-B.) aux fins de voir dire que le contrat de construction du 30 juillet 2012 est résilié à leurs torts exclusifs, de les voir condamner à lui payer les montants de 8.883,27 euros au titre de frais déboursés et de 55.800,00 euros au titre de clause pénale, outre les intérêts et une indemnité de procédure, et, d'autre part, de la demande reconventionnelle des époux A.)-B.) tendant à voir condamner la société SOC.1 à leur payer les montants de 15.915,00 euros au titre de frais de démolition de la maison et de 12.000,00 euros au titre de dommages et intérêts, outre une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 3 février 2017, a annulé le contrat du 30 juillet 2012 pour autant qu'il concernait la construction d'une maison, au motif que la société SOC.1 ne disposait pas de l'autorisation d'établissement requise à cet effet, dit non fondée la demande de la société SOC.1 tendant au paiement des montants de 55.800,00 euros et de 8.883,27 euros, dit la demande reconventionnelle des époux A.)-B.) fondée à hauteur du montant de 11.790,00 euros au titre de frais de démolition et d'évacuation des déchets, en condamnant la société SOC.1 à leur payer le dit montant, débouté les époux A.)-B.) du surplus de leur demande, condamné la société SOC.1 à leur payer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros et débouté la société SOC.1 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit que les parties étaient liées par un seul contrat divisé en deux parties, l'une concernant la vente, officialisée par l'acte authentique, et l'autre les travaux de construction. Par rapport à la nature du contrat, le tribunal a dit que les parties étant liées par un contrat d'entreprise et non par une

vente en l'état futur d'achèvement, le moyen de nullité tiré de l'inobservation de l'article 1601-5 du code civil laissait d'être fondé. Le tribunal a encore rejeté le moyen de nullité du contrat ayant trait à la violation par la société SOC.1 de l'objet statutaire, ce en application de la jurisprudence de la Cour de cassation belge.

Le moyen de nullité du contrat de construction tiré de la violation de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales a été favorablement accueilli, le tribunal ayant retenu que la société SOC.1 s'était contractuellement engagée à construire une maison sans être titulaire de l'autorisation d'établissement requise à cet effet. Le tribunal a, partant, annulé le contrat du 30 juillet 2012 pour autant qu'il concernait les travaux de construction en précisant que le contrat subsistait pour autant qu'il concernait la vente du terrain et les travaux de démolition.

De ce jugement lui signifié le 13 mars 2017, appel a été régulièrement relevé par la société SOC.1 suivant exploit d'huissier du 17 mars 2017, l'appelante concluant, par réformation, à voir dire que le contrat de construction est valable et a été résilié unilatéralement et sans autorisation judiciaire par les époux A.)-B.), à les voir condamner à lui payer le montant de 55.800,00 euros au titre de clause pénale, sinon le montant de 8.883,27 euros au titre de frais déboursés et à voir débouter les époux A.)-B.) de leur demande reconventionnelle.

La société SOC.1 sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour la première instance et de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son recours, la société SOC.1 expose qu'après qu'elle s'était fait délivrer l'autorisation de construire, les époux A.)-B.), sur base de motifs fallacieux, ont souhaité mettre un terme au contrat. Nonobstant le fait qu'un géomètre avait procédé au bornage de la parcelle en cause et que l'expert Wies avait été chargé du suivi du chantier, les époux A.)-B.) aurait unilatéralement mis fin au contrat en procédant, sans autorisation judiciaire, au remplacement de l'appelante et en chargeant une tierce entreprise de l'exécution des travaux de démolition, de même qu'en refusant à l'appelante l'accès au chantier.

Si c'était à bon droit que les juges de première instance ont dit que les parties étaient liées par un seul contrat s'analysant en contrat d'entreprise, ce serait en revanche à tort qu'ils ont annulé le contrat de construction, l'appelante faisant valoir qu'elle a agi en qualité de promoteur et non de constructeur, alors qu'elle a fait appel à d'autres entreprises pour la réalisation des travaux de construction, les devis versés en témoignant. Il serait étonnant que le tribunal, tout en

annulant le contrat de construction, a dit que la vente de l'immeuble restait valable.

Le contrat ayant été résilié de manière fautive par les époux A.)-B.), il y aurait lieu de faire droit aux montants réclamés au titre de la clause pénale, ainsi qu'au titre de frais déboursés par l'appelante.

Les époux A.)-B.) interjettent appel incident en ce que tribunal n'a pas fait droit à leur demande en allocation de dommages et intérêts de 12.000,00 euros et, par rapport au montant de 11.790,00 euros leur alloué, ils font valoir que c'est à tort que ce montant n'a pas été majoré de la TVA au taux de 3%. Il y aurait partant lieu de leur allouer le montant de (11.790,00 + 3% TVA=) 12.437,00 euros.

Les époux A.)-B.) concluent, pour le surplus, à voir confirmer le jugement entrepris et ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées exposent que conformément aux stipulations contractuelles, les travaux de démolition auraient dû débuter immédiatement après l'obtention par la société SOC.1 des autorisations requises, alors qu'en l'espèce rien n'a été fait durant des mois, la société SOC.1 ayant informé les intimés en février 2013 qu'elle ne pouvait plus construire la maison de performance énergétique B pour le prix convenu en leur proposant de résilier le contrat d'un commun accord. Ce serait dans ce but que plusieurs courriers ont été adressés à la société SOC.1, les parties intimées estimant qu'en l'absence de réponse de l'appelante, ils étaient en droit de procéder à son remplacement.

La rupture du contrat serait dès lors imputable à la société SOC.1, les intimés relevant que ni le bornage effectué, ni le fait d'avoir chargé un expert du suivi des travaux ne permettent de dire que les travaux auraient été entamés par la société SOC.1.

Les époux A.)-B.) font grief aux juges de première instance de ne pas avoir annulé le contrat pour violation par la société SOC.1 de son objet statutaire dont l'activité de construction ne ferait pas partie, le contrat étant nul sinon inopposable aux intimés. L'action de la société SOC.1 serait par ailleurs irrecevable au regard de l'article 22 (1) de la loi modifiée sur le Registre de Commerce et des Sociétés, pour défaut d'immatriculation de la partie appelante au titre de l'activité de construction.

Les époux A.)-B.) considèrent, en ordre subsidiaire, que c'est à bon droit que le contrat de construction a été déclaré nul pour violation de la loi du 2 septembre 2011, la société SOC.1 ne disposant pas de l'autorisation requise pour l'activité de construction, le tribunal ayant à bon droit annulé la partie construction du contrat et maintenu le

volet relatif à la vente. En ordre plus subsidiaire, les intimés font valoir que les parties étant liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et non par un contrat de construction, le contrat est nul pour ne pas avoir été passé par devant notaire, tel que l'exige l'article 1601-5 du code civil.

Les devis versés par la société SOC.1 aux fins d'établir que c'est en tant que promoteur qu'elle s'est engagée ne seraient pas pertinents pour être postérieurs au contrat de construction signé entre parties.

Ce serait à bon droit que la société SOC.1 a été déboutée de sa demande basée sur la clause pénale, les intimés sollicitant en ordre subsidiaire la réduction de la clause pénale dont le montant serait excessif et disproportionné.

La demande en obtention de dommages et intérêts formulée par les intimés serait à dire fondée sur base de la responsabilité délictuelle, la société SOC.1, en l'absence de contrat de construction valable, ayant engagé sa responsabilité à l'égard de ses cocontractants pour avoir abusé de leur confiance, sinon pour manque de diligence, les époux A.)-B.) ayant perdu une année pendant laquelle le projet n'a pas avancé, les intimés précisant que le montant indemnitaire sollicité est calculé sur base du prix approximatif des loyers qu'ils auraient pu tirer de la location de la maison.

Appréciation de la Cour

Concernant le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 22 (1) de la loi modifiée sur le Registre de Commerce et des Sociétés ayant trait au défaut d'immatriculation de la société SOC.1 au titre de l'activité de construction, la Cour note d'emblée que ce moyen n'ayant pas été soulevé in limine litis, dès les débats menés en première instance, tel que le prédit article l'exige, mais seulement pour la première fois en instance d'appel, il est tardif et ne porte pas à conséquence.

Pour le surplus, dans un souci de logique juridique, il a lieu d'analyser d'abord la question du nombre et de la nature du ou des contrats par lesquels les parties sont liées avant de porter le débat sur la question de la validité de l'engagement contractuel des parties, étant observé que ce n'est qu'à supposer que la relation contractuelle s'est valablement nouée que le débat relatif à la résiliation de cette relation est pertinent.

C'est pour des motifs corrects auxquels la Cour souscrit que les juges de première instance ont dit que les parties sont liées par un seul contrat, dont une partie a trait à la vente de la maison et du terrain, ainsi qu'aux travaux de démolition de la maison, tandis que l'autre partie concerne les travaux de construction d'une nouvelle maison. Le tribunal, par rapport à la nature du contrat, sur base de

motifs que la Cour fait siens, a dit à bon droit que le contrat conclu entre parties s'analysant en un contrat d'entreprise et non en un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, l'article 1601-5 du code civil, disposant que la vente en l'état futur d'achèvement doit être passée par acte authentique, ne s'appliquait pas.

Concernant le moyen de nullité du contrat, partie construction, pour violation de l'objet statutaire, la Cour se rallie à la motivation des juges de première instance qui ont à juste titre rejeté ce moyen au motif qu'un tiers ne peut invoquer à son profit le dépassement par une société de son objet social.

Par rapport au moyen de nullité du contrat de construction pour violation de la loi du 2 septembre 2011, la Cour constate ensemble avec le tribunal que la société SOC.1 s'étant contractuellement engagée, en qualité d'entrepreneur, à construire une maison pour le compte des époux A.)-B.) sans être titulaire d'une autorisation d'établissement incluant l'activité de construction, son l'autorisation d'établissement renseignant uniquement les activités d'agent immobilier, de promoteur immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété, le contrat encourt l'annulation. En effet, aucun élément de la cause n'établit que l'appelante se serait engagée en tant que promoteur, la Cour notant au passage que compte tenu de leur date et en l'absence d'élément permettant de dire qu'ils se rapportent à la construction de la maison des époux A.)-B.), les devis que la société SOC.1 verse à l'effet d'établir que c'est en tant que promoteur qu'elle a signé le contrat litigieux ne sont pas pertinents.

C'est, partant, à bon droit, après avoir rappelé que la sanction, au civil, d'un contrat conclu en violation d'une règle d'ordre public de direction économique est la nullité absolue et que les contrats conclus en violation de la loi sur l'autorisation d'établissement sont nuls, que les juges de première instance ont annulé le contrat du 30 juillet 2012 en ce qu'il concerne la construction de la maison, le tribunal ayant dit, à bon escient, que cette nullité ne concernait pas la partie contractuelle relative à la vente de la maison et du terrain, officialisée par l'acte notarié du 30 juillet 2012 et qui demeure parfaite.

Le contrat, partie construction, étant nul, les juges de première instance en ont déduit à bon droit que la demande de la société SOC.1 en paiement de la clause pénale laissait d'être fondée et, par adoption des motifs des juges de première instance, la société SOC.1 est encore à débouter de la demande en paiement qu'elle formule au titre de frais déboursés en relation avec cette partie du contrat.

Pour ce qui est de la demande reconventionnelle des époux A.)-B.), c'est par une appréciation saine des éléments de la cause que le

tribunal a alloué les frais de démolition sollicités, les intimés, tout en ayant payé le montant de 215.000,00 euros incluant les frais de démolition, n'ayant pas bénéficié des travaux de démolition qui n'ont pas été réalisés par la société SOC.1, mais par l'entreprise qu'ils ont chargée par après.

Le montant sollicité à ce titre par les époux A.)-B.) en première instance n'ayant pas inclus la TVA, c'est à bon droit que les juges de première instance ont limité la condamnation au montant de 11.790,00 euros.

La facture versée par les époux A.)-B.) établissant qu'outre le prédit montant, ils ont payé la TVA au taux de 3%, soit le montant de 647,00 euros, il y a lieu de faire droit à ce volet de la demande, étant observé qu'il s'agit d'une demande additionnelle par rapport aux débats de première instance dont la recevabilité n'est pas contestée.

Par rapport à la demande en paiement de dommages et intérêts, la Cour approuve le tribunal d'en avoir débouté les époux A.)-B.) sur base de la responsabilité contractuelle. Pour autant que basée sur la responsabilité délictuelle, force est de constater qu'en l'absence de preuve d'un préjudice dans le chef des époux A.)-B.), il y a lieu de les débouter de leur demande également sur ce fondement légal.

Tant l'appel principal que l'appel incident ne sont dès lors pas fondés, étant observé que c'est à bon droit que, pour la première instance, la société SOC.1 a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et condamnée à payer aux époux A.)-B.) une indemnité de procédure.

La condition d'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas donnée dans le chef de la société SOC.1, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel encourt également un rejet.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux A.)-B.) les sommes exposées non comprises dans les dépens il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

reçoit la demande additionnelle de A.) et B.) en la forme,

la dit fondée,

condamne la SOC.1 à payer à A.) et B.) le montant de 647,00 euros,

déboute la SOC.1 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 à payer à A.) et B.) une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 aux frais et dépens de l'instance.