

Arrêt civil

Audience publique du 5 mai deux mille dix

Numéro 34372 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. G) et son épouse
2. M),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 5 novembre 2008,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme V),
2. K),

a) pris en sa qualité de liquidateur et d'ancien administrateur-délégué de la société anonyme L'H) (anc. H) CONSTRUCTION S.A.),

b) pris encore en sa qualité d'associé unique, de gérant administratif et de propriétaire des cent parts sociales de la société à responsabilité limitée H),

3. la société à responsabilité limitée H),

intimés aux fins du susdit exploit MERTZIG du 5 novembre 2008,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Aux termes d'un contrat du 30 septembre 2002, intitulé « Compromis de vente », V) S.A., « représentée par Mr. K) », déclare vendre aux époux G)-M), un terrain à bâtir sis à Gilsdorf, rue des Jardins, inscrit au cadastre de la commune de Bettendorf, section C de Gilsdorf, d'une superficie de +/- 6 ares, partie des numéros cadastraux 535/3568 et 540/2000, pour le prix de 110.000.- euros, payable le jour de l'acte notarié.

Sous « Charges et Conditions », le contrat de vente prévoit que « la présente vente est faite aux charges et conditions suivantes » :

« 1. ... La vente du terrain est subordonnée à l'obtention des autorisations gouvernementales et communales pour la construction d'une maison jumelée, suivant les plans annexés au présent contrat ». « ... ».

« 7. En cas de résiliation de la présente par l'une ou l'autre des parties, une peine conventionnelle de 3% du prix de vente réalisé + TVA, seront à payer à l'intermédiaire, et 10% à la partie lésée ».

Le 1^{er} octobre 2002, les époux G)-M), en qualité de « Maître de l'Ouvrage », et H) CONSTRUCTION S.A., en qualité de « Constructeur », concluent un contrat dénommé « Contrat de construction », aux termes duquel H) CONSTRUCTION S.A. « 1. s'engage à exécuter pour le compte (du maître de l'ouvrage) ... la construction d'une maison à usage d'habitation ».

« 2. Les travaux de construction sont exécutés conformément aux plans, à la notice descriptive et selon les conditions du présent contrat ». « ... ».

« 3. Cette construction sera érigée sur un terrain sis à GILSDORF
Rue des Jardins
« suivant plan cadastral annexé au contrat (contenance ares) ».

« Le client s'engage de manière formelle à acquérir le terrain et à remettre une copie de l'acte d'achat au constructeur ».

« Cette clause ne saurait en aucun cas être considérée comme condition suspensive, respectivement résolutoire du contrat de construction. A défaut d'acquisition du terrain endéans le délai de ... mois par le maître de l'ouvrage, le présent contrat est résilié de plein droit aux torts exclusifs de maître de l'ouvrage et l'article 10 trouve son application... ». « ... ».

« Le maître de l'ouvrage doit fournir au constructeur, sous son entière responsabilité, concernant le terrain (certificat d'urbanisme, plan de masse, mitoyenneté, servitudes, bornage, viabilité ... ».

« 4. L'entreprise constitue un forfait <relatif déterminé> pour un prix global de 285.802,53 EURO TTC ... dont TVA 15% ». « ... ».

« Au cas où le présent contrat devrait passer sous la forme de vente en état futur d'achèvement ..., le prix de vente sera majoré d'un montant de 3% qui constituera le prix définitif du présent contrat ... ».

« 6. Le constructeur se réserve le droit d'apporter des modifications nécessaires dans l'intérêt général de la construction ou en cas de nécessité statique ».

« Les mesures indiquées dans les plans sont indicatives et pourront varier en plus ou moins en fonction de l'exécution, du finissage et des modifications techniques éventuelles ».

« Si le maître de l'ouvrage, postérieurement à la date des présentes et avant l'achèvement des travaux souhaitait que des modifications ou des travaux supplémentaires soient apportés à ses locaux, il s'adressera à l'architecte, lequel appréciera si les modifications sont réalisables et les transmettra aux entrepreneurs intéressés qui établiront un devis, lequel sera soumis au client pour approbation. Il sera notifié au maître de l'ouvrage pour accord et déterminera l'incidence desdits travaux ... ».

9. Le maître de l'ouvrage s'engage à ne pas effectuer (ou faire effectuer) des travaux prévus à sa charge sans l'accord préalable du constructeur, ... ».

« 10. En cas de résiliation du présent contrat par l'une ou l'autre des parties pour quelque cause que ce soit ou en cas de résiliation judiciaire aux torts exclusifs d'une des parties, une pénalité conventionnelle de 10% sera à payer à la partie lésée ».

Faisant valoir, entre autres, qu'en janvier 2003, suite à des inondations importantes du terrain, ils découvrent que le terrain acquis est classé en zone inondable, fait passé sous silence par V) S.A. alors qu'elle en est informée par la commune de Bettendorf au cours du mois de mars 2002, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, V) S.A. devait leur signaler ce classement du terrain litigieux, faisant valoir encore qu'aucune autorisation de bâtir n'a été obtenue et n'a pu être obtenue étant donné que les plans annexés au contrat du 30 septembre 2002 prévoient la construction d'une cave, construction que l'administration communale ne peut cependant pas autoriser en raison du classement du terrain, que la condition suspensive du contrat de vente est partant défaillie conformément à l'article 1176 du code civil, les époux G)-M) assignent V) S.A. et H) CONSTRUCTION S.A. par exploit d'huissier du 5 mars 2004 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch afin de voir déclarer, sur la base des articles 1109 et 1116 alinéa 1^{er} du code civil nul, sinon caduc le « compromis de vente » du 30 septembre 2002, prenant les mêmes conclusions quant au contrat du 1^{er} octobre 2002, demandant encore que V) S.A. soit condamnée au paiement du montant de 12.000.- euros en réparation du préjudice leur accru.

Par jugement du 13 juin 2006, donnant acte à V) S.A. et à H) CONSTRUCTION S.A. de ce qu'elles présentent contre les époux G)-M) des demandes reconventionnelles en obtention des montants de 11.000.- euros et de 28.180,25.- euros en application des clauses pénales figurant aux contrats des 30 septembre et 1^{er} octobre 2002, le tribunal d'arrondissement de Diekirch institue avant tout autre progrès en cause une comparution personnelle des parties.

Par exploit d'huissier du 5 novembre 2008, les époux G)-M) interjettent régulièrement appel contre le jugement du 15 avril 2008 qui déclare leurs demandes non fondées et les condamne, du fait des résolutions unilatérales des contrats des 30 septembre et 1^{er} octobre 2002, à payer à titre de dommages et intérêts les montants de 2.000.- euros à V) S.A. et de 28.180.- euros à H) CONSTRUCTION S.A..

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appel est recevable en ce qu'il est dirigé contre K), notamment, en raison de sa qualité de liquidateur de H) CONSTRUCTION S.A., dissoute par acte notarié du 20 janvier 2006, les livres de la société dissoute étant, par ailleurs, conservés au domicile de K).

Les appelants demandent de voir annuler le jugement du 15 avril 2008, motif pris de ce que suivant acte notarié du 20 janvier 2006, la société « L'H) S.A. », anciennement H) CONSTRUCTION S.A., ayant cessé toute

activité commerciale au 31 décembre 2005, est dissoute avec effet au 31 décembre 2005 et liquidée aux droits des parties.

Or, au seul vu de ce que la société dissoute continue à subsister de manière passive pendant 5 ans à partir de la publication de la clôture de sa liquidation au Mémorial, le moyen visant à l'annulation du jugement est à dire non fondé.

En instance d'appel, les époux G)-M) concluent, à titre principal, à la caducité des contrats conclus les 30 septembre et 1^{er} octobre 2002.

Ils font découler la caducité du contrat de vente du 30 septembre 2002 de la défaillance de la condition suspensive figurant au point 1. du contrat sous « conditions et charges », qui prévoit que la « vente du terrain est subordonnée à l'obtention des autorisations gouvernementales et communales pour la construction d'une maison jumelée, suivant les plans annexés au présent contrat ».

Il est vrai que, tel que le font valoir les intimés, le bourgmestre de l'administration communale de Bettendorf informe par courrier du 21 février 2003 le mandataire des appelants de ce que « une autorisation à construire deux maisons jumelées » sur les fonds litigieux « a été établie au nom de Monsieur N), architecte dipl. ... » mais que, « à ce jour l'autorisation n'a été délivrée à l'impétrant, étant donné qu'il n'a pas encore payé les taxes afférentes ».

C'est cependant à tort que les premiers juges déduisent à partir de ce courrier que la demande des époux G)-M), « tendant à faire déclarer la caducité du compromis de vente en raison d'une ... défaillance de la condition (suspensive) n'est pas fondée, le défaut d'autorisation de construire étant imputable au comportement des » appelants, et plus particulièrement au défaut par eux de régler à l'administration communale les taxes relatives à la délivrance de l'autorisation de bâtir (cf jugement du 15 avril 2008, page 7).

En effet, et alors que le contrat de vente impose aux appelants -à partir de l'entrée en jouissance seulement, soit le jour de l'acte notarié- « toutes les contributions ou tous impôts de toutes natures auxquels le terrain vendu est et pourra être assujéti », ainsi que les frais et honoraires de l'acte notarié, aucune disposition du contrat du 30 septembre 2002 ne met à leur charge les démarches à effectuer auprès de l'administration communale pour la délivrance de l'autorisation de construire, parmi lesquelles celle de régler les taxes afférentes à l'administration communale.

De même, si le contrat de construction du 1^{er} octobre 2002 prévoit que, tel qu'indiqué sous 3., « le maître de l'ouvrage doit fournir au constructeur, sous son entière responsabilité, concernant le terrain (certificat d'urbanisme, plan de masse, mitoyenneté, servitudes, bornage, viabilité ...) », cet énoncé ne mentionne pas l'autorisation de construire, pourtant primordiale à la construction des maisons jumelées faisant l'objet des plans annexés au contrat de vente, plans auxquels renvoient également le contrat du 1^{er} octobre 2002.

Par ailleurs, et contrairement à ce que soutiennent les intimés, si le « contrat de construction » du 1^{er} octobre 2002 qualifie les époux G)-M) de maîtres de l'ouvrage, il ne leur confère pas les pouvoirs y inhérents, tel qu'il résulte, notamment, des restrictions établies aux points 6. et 9 ci-avant reproduits.

Il s'y ajoute que les plans au dossier (plans portant les dates de février 2002 et de septembre 2002) auxquels renvoient, tant le contrat de vente auquel ils sont annexés, que le contrat du 1^{er} octobre 2002, indiquent sous « Maître de l'ouvrage », non les époux G)-M), mais « H) CONSTRUCTION S.A. » de sorte que, à suivre les développements mêmes des intimés, c'est à H) CONSTRUCTION S.A., en sa qualité de maître de l'ouvrage, qu'il appartient de faire les démarches requises pour l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Finalement, il résulte du « Devis descriptif » du 1^{er} octobre 2002, indiquant comme « Client » les appelants, et qui est signé par les parties le 1^{er} octobre 2002, date de la conclusion du contrat « de construction », que le prix à régler par les époux G)-M) pour la maison d'habitation de 285.802,53.- euros TVAC comprend, entre autres, les frais architecte et les démarches administratives :

« PRIX TTC 285.802,53 EURO »*
« * Compris frais architecte, démarches administratives ».

C'est, par conséquent, à bon droit que les appelants font valoir que, notamment, cette mention précédant les signatures y apposées le 1^{er} octobre 2002, prouve que les démarches administratives telles celles inhérentes à la délivrance de l'autorisation de bâtir, sont à la charge de H) CONSTRUCTION S.A., et en tout cas, pas à leur charge.

Par ailleurs, le spécimen du devis descriptif du 25 février 2002 concernant les « MAISONS JUMELEES ... GILSDORF » (prévoyant une cave au sous-sol), remis aux époux G)-M) avant la conclusion des contrats des 30 septembre et 1^{er} octobre 2002, comprend la même mention sous le prix TTC, y indiqué par le montant de 290.268,84.- euros.

Il découle de l'ensemble de ces éléments que les démarches administratives, parmi lesquelles le paiement aux mains de l'administration communale des taxes de l'autorisation de bâtir, ne sont pas conventionnellement à charge des appelants, étant compris dans le prix à régler par les époux G)-M) à H) CONSTRUCTION S.A..

Le dossier ne renseigne, par ailleurs, pas la moindre pièce de V) S.A. ou de H) CONSTRUCTION S.A. demandant aux appelants de régler, entre leurs mains ou, directement, entre celles de l'administration communale, les taxes requises pour la délivrance de l'autorisation de construire, ou les mettant, à un moment quelconque, en demeure de passer acte notarié de l'acquisition du terrain le 30 septembre 2002.

Il résulte de ces développements que c'est à tort que les intimés sollicitent la résiliation du contrat de vente du 30 septembre 2002 en se prévalant du fait fautif des époux G)-M) de ne pas faire les démarches requises pour la délivrance de l'autorisation de construire.

Il y a partant lieu de réformer en ce sens le jugement du 15 avril 2008.

Si la condition suspensive litigieuse n'est pas enfermée dans un délai déterminé, il découle cependant de l'attitude même de H) CONSTRUCTION S.A., à laquelle il incombe de faire les démarches requises pour la délivrance de l'autorisation de bâtir, qu'il est devenu certain que la condition ne se réalisera pas.

La condition suspensive est par conséquent à considérer comme étant défaillie au sens de l'article 1176 du code civil ce, au plus tard le 17 mai 2004, date à laquelle V) S.A. vend le terrain litigieux à des tiers.

Il en résulte que, contrairement à l'appréciation des premiers juges, la défaillance de la condition suspensive litigieuse, à savoir la non délivrance de l'autorisation de construire, entraîne la caducité du contrat de vente du 30 septembre 2002.

De l'ensemble de ces développements il découle que la demande reconventionnelle de V) S.A. basée sur la clause pénale prévue au contrat de vente est, par voie de réformation, à dire non fondée.

A l'encontre de l'argumentation des appelants, selon laquelle les contrats des 30 septembre et 1^{er} octobre 2002 forment un tout interdépendant, de sorte que la caducité du premier emporte la caducité du second, les intimés opposent le point 3. ci-avant reproduit du « contrat de construction » du 1^{er} octobre 2002, aux termes duquel les époux G)-M)

s'engageraient « de la manière la plus formelle » à acquérir le terrain à construire et à faire les démarches requises aux fins de la délivrance de l'autorisation de construire.

Se prévalant, en outre, de ce que cette clause 3. prévoit qu'elle ne peut « en aucun cas être considérée comme condition suspensive, respectivement résolutoire du contrat de construction », les intimés concluent à la confirmation du jugement du 15 avril 2008 en ce qu'il fait droit à leur demande en obtention de dommages et intérêts pour résiliation unilatérale fautive du contrat de construction par les époux G)-M).

Ils basent cette demande plus précisément sur l'inexécution contractuelle dudit point 3. par les appelants, et sur ce que ce point 3. prévoit, selon eux, expressément que la non acquisition du terrain -résultant de la non délivrance de l'autorisation de construire- emporte contractuellement la résiliation de plein droit du contrat de construction pour faute exclusive du maître de l'ouvrage, et application de la clause pénale prévue au point 10 du contrat du 1^{er} octobre 2002.

Les appelants concluent au caractère abusif, et partant, nul, de la clause 3. en question, en se référant, notamment, aux articles 1 et 1-1 de la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection du consommateur, libellés comme suit :

« Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et comme telle réputée non écrite » (article 1).

« Le caractère abusif d'une clause peut s'apprécier également au regard de celles contenues dans un autre contrat lorsque la conclusion ou l'exécution de ces deux contrats dépendent juridiquement l'une de l'autre » (article 1-1).

D'une part, la loi modifiée de 1983 précitée n'énumère, contrairement à l'affirmation des intimés, pas de manière exhaustive les clauses abusives et, partant, nulles au sens de la loi.

D'autre part, l'appréciation du caractère abusif ou non d'une clause peut se faire, entre autres, au regard des circonstances concrètes entourant la conclusion d'un contrat, en replaçant la clause incriminée dans son contexte contractuel et en la rapprochant, le cas échéant, d'autres clauses.

Ainsi, une clause qui, en soi, n'est pas nécessairement abusive, peut encourir cette qualification lorsqu'elle est combinée à d'autres dispositions contractuelles.

En cas de doute sur le sens d'une clause contractuelle, c'est l'interprétation la plus favorable au consommateur, en l'espèce, les époux G)-M), qui prévaut (cf article 1-2 de la loi modifiée de 1983 précitée).

Finalement, l'obligation de loyauté dans le contrat commande que celui-ci soit présenté et rédigé de manière claire et compréhensible pour le consommateur moyen (Documents Parlementaires 4079, Commentaire des Articles, page 7).

Pour ce qui concerne les circonstances spécifiques de l'espèce, il ne saurait être fait abstraction de ce que les deux contrats sont conclus à un jour d'intervalle, le contrat de construction étant conclu le jour suivant celui de la conclusion du contrat de vente, aux termes duquel l'obtention de l'autorisation de bâtir constitue une condition suspensive de cette convention.

Il s'y ajoute que les deux conventions sont négociées pour V) S.A. (le 30 septembre 2002) et pour H) CONSTRUCTION S.A. (1^{er} octobre 2002) - personnes morales distinctes- par l'intermédiaire de la même personne physique, et portent la même signature (celle de l'administrateur-délégué, actionnaire principal des deux sociétés).

De ce que le contrat de vente se réfère en outre aux plans y annexés, dont il n'est pas contesté que ce sont les mêmes que ceux auxquels renvoie le contrat de construction du lendemain, et de ce que la condition suspensive expressément convenue le 30 septembre 2002 dans le cadre du contrat ayant pour objet l'acquisition du terrain, subordonne en des termes clairs et non équivoques le contrat de vente à la délivrance de l'autorisation de construire requise pour l'édification de la maison jumelée figurant aux plans annexés, il découle que les deux contrats forment un ensemble interdépendant, juridiquement lié.

Au vu de ces éléments de l'espèce, le principe de l'exécution de bonne foi des deux contrats -liés au point que se pose même, le cas échéant, la question de savoir si, en fait, ils ne forment pas dans leur ensemble, une seule et même opération économique et juridique- s'oppose à ce que, par l'exécution du contrat du 1^{er} octobre 2002, non seulement se trouve mise à néant une clause contractuelle convenue clairement (condition suspensive) le 30 septembre 2002, mais à ce que le respect de la clause contractuelle, claire et nette, convenue le 30 septembre 2002 avec les appelants, constitue ceux-ci en faute contractuelle aux termes du second contrat avec, comme

conséquence, la résiliation de plein droit de celui-ci avec paiement d'une clause pénale.

Il s'y ajoute que, contrairement à ce que font valoir les intimés, le point 3. du contrat du 1^{er} octobre 2002 -selon lequel « le client s'engage de manière formelle à acquérir le terrain »- ne prévoit pas « qu'à défaut d'acquisition du terrain par le maître de l'ouvrage, le présent contrat est résilié de plein droit aux torts exclusifs du maître de l'ouvrage et l'article 10 trouve son application », mais retient qu'à défaut d'acquisition du terrain « endéans le délai de mois par le maître de l'ouvrage, le présent contrat est résilié de plein droit aux torts exclusifs du maître de l'ouvrage et l'article 10 trouve son application ».

Or, compte tenu, d'une part, des antécédents de l'espèce et de ce que l'espace laissé libre à la clause préétablie 3. du 1^{er} octobre 2002 reste, lors des signatures, à l'état non complété, compte tenu, d'autre part, du principe de la loyauté dans les contrats, le contrat du 1^{er} octobre 2002 (intitulé « contrat de construction ») ne saurait, par cette rédaction incomplète et ambiguë, revenir sur une condition essentielle du contrat de vente conclu le jour précédent, libellée en des termes sans équivoque aucune.

De même, par application du principe selon lequel, en cas de doute sur le sens d'une clause, c'est l'interprétation la plus favorable au consommateur qui prévaut, la clause 3. du contrat du 1^{er} octobre 2002 ne saurait être interprétée en ce sens qu'elle viendrait mettre à néant la condition suspensive du contrat de vente du terrain sur lequel est à ériger la maison d'habitation prévue aux plans auxquels renvoient les deux contrats, respectivement, en ce sens que la non acquisition du terrain constitue une inexécution, à fortiori une inexécution fautive du contrat du 1^{er} octobre 2002 dans le chef des époux G)-M).

En effet, pareille interprétation reviendrait, par ailleurs, non seulement à un véritable déséquilibre des droits et obligations au préjudice des consommateurs G)-M), mais à un bouleversement fondamental de l'opération telle que conçue le 30 septembre 2002.

Il découle de l'ensemble de ces développements que les appelants concluent à juste titre au caractère abusif, et partant nul de la clause 3. du contrat du 1^{er} octobre 2002 (cf Alain BENABENT, Droit Civil, Les obligations, no 174, 9^e édition).

Il y a par conséquent lieu de dire non fondée la demande de H) CONSTRUCTION S.A. en obtention de dommages et intérêts dirigée contre les époux G)-M) pour inexécution fautive du contrat du 1^{er} octobre 2002.

Pour le surplus, il découle de l'ensemble de ces développements que la caducité du contrat du 30 septembre 2002 entraîne celle du contrat du 1^{er} octobre 2002 en ce que celui-ci prévoit la construction d'une maison d'habitation sur un terrain litigieux, dont l'acquisition est prévue le 30 septembre 2002 par un contrat caduc et le 1^{er} octobre 2002 par une clause abusive et nulle au sens de la loi modifiée de 1983 précitée.

Les époux G)-M) ne précisant, ni la nature du préjudice concret leur accru qu'ils entendent voir réparer par l'octroi du montant de 12.000.-euros, ni la base sur laquelle ils sollicitent pareille indemnisation, cette demande est à rejeter.

Ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont à rejeter, de sorte que leur appel est non fondé en ce qu'il vise à voir réformer le jugement concernant la décision de rejet y relative.

Les intimés étant en sa qualité de partie succombante à condamner aux frais et dépens de l'instance, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont également à dire non fondées.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

rejette le moyen d'annulation du jugement dont appel,

dit l'appel partiellement fondé,

par voie de réformation du jugement du 15 avril 2008,

dit la demande des époux G)-M) fondée pour partie,

partant, dit caduc le contrat conclu le 30 septembre 2002 entre les époux G)-M) et V) S.A.,

dit caduc le contrat conclu le 1^{er} octobre 2002 entre les époux G)-M) et H) CONSTRUCTION S.A.,

rejette les demandes reconventionnelles de V) S.A. et de H) CONSTRUCTION S.A. en obtention de dommages et intérêts du chef de résolution unilatérale des contrats,

condamne V) S.A. et H) CONSTRUCTION S.A. aux frais et dépens de première instance avec distraction au profit de Maître Roland ASSA, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

confirme le jugement du 15 avril 2008 pour le surplus,

rejette les demandes en obtention d'indemnités de procédure présentées en instance d'appel,

condamne les intimés aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Roland ASSA, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,

déclare le présent arrêt commun à K), ès qualités, et à H) S.AR.L..