

Arrêt civil

**Audience publique du 16 janvier deux mille treize**

Numéro 38177 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, premier conseiller;  
Pierre CALMES, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée C),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 21 décembre 2011,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. K),** pensionné, et son épouse

**2. B),**

intimés aux fins du susdit exploit WEBER du 21 décembre 2011,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 4 octobre 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a qualifié la convention conclue le 18 juin 2008 entre les époux K)-B) et la société à responsabilité limitée C) sàrl de vente en l'état futur d'achèvement, a annulé cette vente pour violation de l'article 1601-5 du code civil, alors qu'elle ne revêt pas la forme authentique et a condamné la société à responsabilité limitée C) sàrl à restituer aux époux K)-B) l'acompte de 48.276,63 €, à leur payer le montant de 1.500.- € à titre de préjudice moral et le montant de 1.500.- € à titre d'indemnité de procédure et finalement a déclaré non fondée la demande reconventionnelle en paiement de la clause pénale de la société à responsabilité limitée C) sàrl.

Par exploit d'huissier du 21 décembre 2011 la société à responsabilité limitée C) sàrl a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 4 octobre 2011. Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que la convention entre parties n'est pas une vente en l'état futur d'achèvement mais une vente simple, que la convention n'est partant pas nulle et qu'il y a lieu de l'exécuter, sinon à titre subsidiaire de la résilier aux torts exclusifs des intimés et de condamner ces derniers au paiement de l'indemnité conventionnelle de résiliation. L'appelante demande encore la condamnation des intimés au paiement d'une indemnité de procédure pour la première et la deuxième instance.

Les intimés demandent la confirmation du jugement entrepris et la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure pour la deuxième instance.

Les parties ont signé le 18 juin 2008 un contrat intitulé « Bauvertrag » dont l'objet était la livraison clés en main d'une maison basse énergie du constructeur L) pour le prix de 506.822,50 €, payable par tranches et dont la première tranche devait être et a d'ailleurs été payée, avant la « Bauantragseinreichung ». Suivant § 4 du contrat entre parties le prix définitif devait être déterminé en fonction plus particulièrement des équipements à installer. Il n'est pas contesté que les plans servant à obtenir l'autorisation de construire devaient être établis par l'architecte de l'appelante suivant les indications à fournir par cette dernière (§7).

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont admis que les intimés n'ont pas la qualité de maître de l'ouvrage, l'objet du contrat étant la livraison d'un produit prédéterminé par l'appelante.

La vente en l'état futur d'achèvement peut être définie comme le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer à l'acquéreur une construction future prédéterminée, ce dernier s'engageant à en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux (cf. Copropriété des Immeubles Bâties et vente d'immeuble à construire, par Fernand Schockweiler et Marc Elter, n° 210).

C'est dès lors encore à juste titre que les premiers juges ont qualifié la convention entre parties de vente en l'état futur d'achèvement et qu'ils l'ont annulée conformément à l'article 1601-5 du code civil, alors qu'elle ne revêt pas la forme authentique.

La convention entre parties étant nulle, c'est également à bon droit que l'appelante a été condamnée à restituer l'acompte de 10 % réglé par les intimés.

La partie appelante a demandé l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première et la deuxième instance. Au vu de l'issue du litige cette demande est à déclarer non fondée.

Les intimés demandent la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 1.500.- €

### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel ;

le dit cependant non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande l'appelante en allocation d'une indemnité de procédure pour les deux instances ;

dit fondée la demande des intimés en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée C) sàrl à payer à K) et à B) une indemnité de procédure de 1.500.- € pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée C) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Christiane Gabbana, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.