

Arrêt civil

**Audience publique du 3 juillet deux mille deux.**

Numéro 24367 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller, président;  
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOC.1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL d'Esch/Alzette en date du 14 janvier 2000,

comparant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. A.),** employé privé et son épouse

**2. B.),**

les deux demeurant à (...), (...) (Etats-Unis),

intimés aux fins du susdit exploit SCHAAL du 14 janvier 2000,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 4 janvier 1994, la société Immobilière **SOC.1.)** s'est engagée à construire pour le compte des époux **A.)-B.)** une maison unifamiliale au prix fixe de 12.200.000.- francs. Exposant que les maîtres d'ouvrage ne payaient pas les trois dernières tranches du prix de vente ni les travaux supplémentaires commandés et en invoquant la clause pénale stipulée au contrat, la société **SOC.1.)** a assigné le 16 août 1995 **A.)** et **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour principalement voir ordonner l'exécution du contrat conclu entre parties, sinon subsidiairement voir dire résilié le contrat aux torts des assignés et s'entendre condamner solidairement au paiement de la somme de 2.063.362.- francs.

Les défendeurs ont formé le 26 février 1997 une demande reconventionnelle pour malfaçons et non-respect du délai d'achèvement.

Par jugement du 20 octobre 1999, le tribunal a dit résolu le contrat du 4 janvier 1994 aux torts des époux **A.)-B.)**, a dit nulle et non avenue la clause pénale y stipulée, a condamné les défendeurs à payer à la requérante la somme de 870.272.- francs et dans le cadre de la demande reconventionnelle, a condamné la société **SOC.1.)** à payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 879.724.- francs.

Par exploit d'huissier du 14 janvier 2000, **SOC.1.)** a relevé appel de ce jugement, non signifié.

L'appelante précise dans ses conclusions du 18 septembre 2001 qu'eu égard au fait que les intimés ont vendu leur maison, elle n'insiste plus sur l'exécution du contrat du 4 janvier 1994, mais demande la condamnation des intimés au paiement de la somme de 4.473.109.- francs qui se compose de la 12<sup>e</sup> tranche du prix de construction, du coût des travaux supplémentaires et du montant de la clause pénale. Elle conclut en outre au rejet du rapport d'expertise unilatéral Kintzelé et de la demande reconventionnelle des époux **A.)-B.)**.

Les intimés relèvent appel incident du jugement du 20 octobre 1999. Ils exposent avoir été en droit de résilier le contrat conclu entre parties, l'appelante **SOC.1.)** ayant abandonné le chantier et refusé de terminer les travaux convenus. Ils s'opposent à la clause pénale libellée au contrat en invoquant l'article 1601-11 du code civil. Ils contestent avoir commandé

des travaux supplémentaires et insistent sur le caractère forfaitaire du marché. Ils font valoir d'autre part que le carrelage posé par l'appelante présente de nombreux défauts. Dans le cadre de leur demande reconventionnelle, ils sollicitent la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 1.523.204.- francs pour frais de location d'une maison à **LIEU.1.**), frais de route et perte de jouissance de leur maison.

Il échet de qualifier d'abord le contrat liant les parties. La différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside dans le fait que dans la vente, les pouvoirs du maître de l'ouvrage appartiennent au vendeur-constructeur. Il s'agit en somme d'un contrat d'adhésion attribuant au constructeur les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. L'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client acheteur de modifier. Celui-ci ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans le cas d'espèce, il ne fait pas de doute que les époux **A.)-B.)** étaient les maîtres de l'ouvrage. L'immeuble à construire répondait à leurs désirs individuels et ils pouvaient y apporter toutes modifications ou travaux supplémentaires qu'ils souhaitaient. Le contrat est donc soumis aux articles 1787 et suivants du code civil ; il va sans dire que dès lors les dispositions relatives à la vente ne sauraient trouver application.

Il est stipulé au contrat d'entreprise du 4 janvier 1994 que le prix global était à régler par 14 tranches selon l'avancement des travaux. Une 12<sup>e</sup> tranche de 7% était prévue après l'achèvement des travaux de carrelage. Il est dans ce contexte singulier de constater que dans un exemplaire du contrat en question, le prix de vente indiqué est de 12.700.000.- francs, tandis que dans tous les autres exemplaires, le prix n'est que de 12.200.000.- francs. Le prix étant à payer par les époux **A.)-B.)**, la convention est, conformément à l'article 1162 du code civil, à interpréter en leur faveur. Le montant de la 12<sup>e</sup> tranche réclamée par l'appelante est dès lors de 854.000.- francs.

Pour ce qui est de la pose du carrelage, il y a lieu d'entériner le jugement entrepris.

C'est à raison que les juges ont pris en considération le rapport unilatéral Kintzelé par des motifs que la Cour adopte. Les deux rapports **X.)** sont dans ce contexte dépourvus de toute valeur généralement quelconque, l'expert ayant failli à sa mission. Il ressort du rapport Kintzelé du 25 juillet 1995 que le carrelage fourni pour la salle de bains est en partie d'une

couleur différente que celle convenue entre parties. A cela s'ajoute que la pose du carrelage dans les deux salles de bains du premier étage n'est pas exécutée, qu'au rez-de-chaussée la pose n'est pas achevée et les joints non exécutés. Il en est de même dans la cave et au garage. L'appelante n'a pas établi par des photos ou un constat d'huissier avoir achevé les travaux en question de sorte que c'est à raison que les juges ont déduit de la 12<sup>e</sup> tranche la somme de 133.728.- francs.

L'appelante sollicite en outre l'octroi de la somme de 1.592.100.- francs du chef de prestations supplémentaires faites au profit des intimés.

Le contrat du 4 janvier 1994 n'est pas un marché à forfait. Pour que tel soit le cas, il faut que le prix soit fixé d'avance avec précision, de façon globale et définitive. Tel n'est pas le cas en l'espèce, les parties ayant stipulé à l'article 2 alinéa 4 que certaines charges et dépenses ne sont pas comprises dans le prix. A cela s'ajoute que certaines clauses permettant l'exécution de travaux supplémentaires dont la nature et l'étendue sont indéterminées ne sont pas compatibles avec le caractère forfaitaire d'un marché. Il en est ainsi d'une clause permettant au maître d'ouvrage de faire exécuter des travaux supplémentaires dont ni la valeur, ni l'importance, ni les conditions de fixation du prix ne sont déterminées d'avance. Tel est encore le cas en l'espèce, l'article 2 alinéa 3 du contrat autorisant les maîtres d'ouvrage à passer directement commande aux différents corps de métier pour des travaux supplémentaires, sans prévoir aucune modalité quant au prix.

La protection du maître d'ouvrage prévue à l'article 1793 du code civil ne joue pas en l'espèce. Le contrat en question est donc soumis au droit commun ; l'entrepreneur ne peut obtenir le paiement de travaux supplémentaires que s'il prouve l'accord du maître d'ouvrage. Les travaux supplémentaires dont le paiement est sollicité sont énumérés dans une facture de l'appelante du 25 avril 1995. Les trois premiers postes de cette facture font état de frais occasionnés par des calculs statiques, l'étude du sous-sol et l'assurance du chantier.

Les frais d'assurance étaient expressément exclus du coût de la construction de sorte que l'appelante est en droit de les mettre en compte. Pour ce qui est des frais statiques et géologiques, **SOC.1.)** est en défaut d'établir que les maîtres d'ouvrage ont commandé les études en question de sorte que l'appelante doit les supporter. Il en est de même des postes 4 à 12. Pour le poste 13, le jugement est à confirmer par adoption des motifs des juges.

Il suit des développements qui précèdent que le jugement est à réformer pour le poste des frais d'assurance.

Pour ce qui est de l'indemnité prévue à titre de clause pénale, il est stipulé à l'article 8 du contrat que l'appelante a droit à une indemnité équivalant à 15 % du coût des travaux effectués et restant à faire, pour le cas où les maîtres d'ouvrage allaient résilier fautivement le contrat.

C'est à tort que les juges ont déclaré la clause pénale nulle et non avenue en invoquant l'article 1601-11 du code civil. Cet article est inapplicable en l'espèce, le contrat du 4 janvier 1994 n'étant pas une vente, mais un contrat d'entreprise.

Pour prospérer dans ce chef de la demande, l'appelante doit prouver que les intimés ont mis fin de façon fautive au contrat du 4 janvier 1994. Il ressort du jugement entrepris que d'après les déclarations des différentes parties au litige, la construction devait être terminée le 20 avril 1995. Il résulte du rapport d'expertise Kintzelé du 25 juillet 1995 que lors de la visite du chantier du 10 juillet 1995, l'immeuble était loin d'être achevé. Dans les conditions données, les maîtres d'ouvrage étaient en droit de résilier le contrat. La clause pénale prévue à l'article 8 du contrat ne joue donc pas.

Pour ce qui est de l'existence et de l'ampleur des défauts affectant l'immeuble, la Cour fait siens les développements des juges, qui se sont à raison basés sur le rapport Kintzelé du 25 juillet 1995. Il en est de même du remboursement des trois mois de loyer.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel principal est partiellement justifié.

Les appelants sur incident demandent en premier lieu une indemnité de 400.000.- francs pour frais de location d'une maison à **LIEU.1.)** du mois d'avril à novembre 1995. Il vient d'être exposé ci-dessus que l'immeuble n'était pas achevé le 20 avril 1995. Eu égard à l'ampleur des travaux restant à effectuer à cette date, énumérés au rapport Kintzelé du 25 juillet 1995, il est plus que probable que l'achèvement de la maison s'est retardé jusqu'au mois de novembre 1995. Il ressort d'autre part de la facture de l'appelante du 25 avril 1995 que celle-ci était d'accord à payer aux maîtres d'ouvrage une indemnité de 50.000.- francs par mois en réparation de leur dommage résultant de l'inachèvement de la maison. Les époux **A.)-B.)** ont donc droit à une indemnité de  $7 \times 50.000 = 350.000.-$  francs.

Les autres frais (prêt, frais de route) ne sont établis par pièces de sorte que la demande afférente est à rejeter. Il en est de même du poste de perte de jouissance de leur immeuble dans la mesure où les époux **A.)-B.)**

occupaient un immeuble équivalent à **LIEU.1.)** et se voient allouer une indemnité substantielle pour frais de location.

Il est exposé ci-dessus que le contrat du 4 janvier 1994 fut résilié par la faute de la société **SOC.1.)**, qui n'a pas totalement rempli ses obligations contractuelles.

Pour ce qui est des malfaçons, il a été exposé dans le cadre de l'appel principal que le jugement entrepris est à entériner.

Il suit de ces développements que l'appel incident est également fondé pour partie.

La société **SOC.1.)** et les époux **A.)-B.)** sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure.

Ces demandes sont à rejeter, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Les frais des expertises unilatérales, même si les juges et la Cour les ont prises en considération, restent à charge de la partie qui les a sollicitées.

### **Par ces motifs,**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

donne acte à l'appelante Immobilière **SOC.1.)** qu'elle renonce à l'exécution du contrat du 4 janvier 1994 ;

dit les appels partiellement fondés ;

### **réformant :**

dit le contrat du 4 janvier 1994 résilié aux torts de la société **SOC.1.)** ;

porte la créance de ladite partie à la somme de 891.124.- francs ;

porte la créance des époux **A.)-B.)** à la somme de 1.229.724.- francs ;

dit la créance de la société **SOC.1.)** éteinte par compensation et condamne celle-ci à payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 338.600.- francs, soit 8.393,67.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

rejette les deux demandes en allocation d'une indemnité de procédure ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel, exceptés ceux des rapports d'expertise unilatéraux, et les impose pour moitié à la société **SOC.1.)** et pour moitié aux époux **A.)-B.)** et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc Theisen et de Maître Richard Sturm, avocats à la Cour qui la demandent, exposant en avoir fait l'avance.