Audience publique du vingt-six avril deux mille douze

Numéro 36959 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

1) A, employé d'Etat, demeurant à L-..., ...,

2) B, employée d'Etat, demeurant à L-..., ...,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 janvier 2011,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société anonyme **X S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., ..., inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 27 novembre 2009, la société anonyme X a fait donner assignation à B et à A à comparaître devant de tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les entendre condamner au paiement de la somme de 13.069,14 €, outre les intérêts, du chef d'indemnité forfaitaire de 2 % du prix de construction d'une maison à Hagen suivant contrat préliminaire du 27 août 2008 annulé prématurément par les assignés, ainsi que d'une clause pénale de 5 %.

Par jugement rendu contradictoirement le 17 novembre 2010, le tribunal d'arrondissement a déclaré la demande fondée et condamné conjointement B et A à payer à la société X la somme de 13.069,14 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 750 €.

Le jugement a été signifié à B et A le 7 décembre 2010.

De cette décision B et A ont régulièrement relevé appel suivant acte de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 janvier 2011.

L'intimée conclut au débouté de l'appel et interjette régulièrement appel incident quant à l'indemnité de procédure.

Les appelants demandent de réformer le jugement de première instance et, en ordre principal, de les décharger des condamnations prononcées à leur charge.

Ils reprochent à la juridiction de première instance de ne pas avoir constaté la nullité du contrat litigieux.

Les appelants font ensuite état d'une inexécution contractuelle de la part de la société X. En ordre subsidiaire ils demandent de nommer un expert avec la mission « d'analyser et de comparer le croquis de la convention par rapport aux mesures renseignées sur le plan utilisé pour l'autorisation de bâtir. »

Les appelants font encore plaider qu'ils ont signé un contrat d'adhésion, que la clause pénale n'est pas entrée dans le champ contractuel, qu'elle n'a pas été acceptée, qu'elle n'est pas valable ni applicable, qu'un préjudice est inexistant, et sinon qu'il y a lieu de réduire la clause pénale à une somme symbolique de 1 €, sinon à de plus justes proportions et en tout état de cause à une somme qui ne saurait dépasser 5.312 €.

L'intimée conclut au rejet des moyens opposés par les appelants.

Le 27 août 2008 A et B ont signé sur papier à en-tête « Maisons ... », siège social X S.A. - la qualité de contractant dans le chef de la société X

n'étant pas contestée - un contrat préliminaire portant sur la construction d'une maison à Hagen.

Les indemnités dont le paiement est réclamé sont prévues dans l'article 4 des conditions générales qui sont imprimées au verso du contrat.

Selon les appelants, la clause pénale ne saurait s'appliquer pour ne pas être entrée dans le champ contractuel. Ils auraient été dans l'impossibilité de modifier les termes du contrat pour autant qu'ils aient pu comprendre ou prendre la mesure des conséquences de la clause pénale.

L'intimée répond que la mention figurant au recto faisant référence aux conditions générales est suffisamment visible et écrite en caractères lisibles de façon à ce que les époux A-B ont nécessairement pris connaissance des conditions générales et les ont acceptées par leurs signatures, que les conditions générales sont partant opposables aux époux A-B.

Seul le recto du contrat préliminaire porte la signature du réservataire A avec la mention « lu et approuvé ».

Cette signature est précédée de la phrase suivante : « Bon pour conclusion du contrat préliminaire aux conditions ci-dessus et à celles figurant au verso dont l'acquéreur a pris connaissance. »

Si A a signé cette mention, il s'impose toutefois de constater qu'elle est, tout comme d'ailleurs les autres clauses du contrat figurant au recto et par rapport auxquelles elle ne se remarque pas, imprimée en caractères de petite taille, et que les conditions générales elles-mêmes sont imprimées au verso du contrat.

Il s'y ajoute surtout que le « bon pour acceptation », imprimé au verso du contrat à la fin des conditions générales et que la partie qui a préétabli le contrat a elle-même estimé nécessaire d'y insérer expressément, n'est pas signé.

Par application des dispositions de l'article 1135-1 du code civil aux termes duquel « Les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées » et eu égard à l'agencement matériel du contrat, il n'est pas établi que les appelants soient à considérer comme ayant été en mesure de connaître les conditions générales figurant au verso lors de la signature et comme ayant accepté ces conditions générales dont font partie les clauses relatives à l'indemnité forfaitaire de 2 % et à la clause pénale de 5 %.

La demande de la société X est dès lors, par réformation du jugement de première instance, et sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens, à déclarer non fondée.

Les appelants critiquent le jugement de première instance également en ce qu'il les a condamnés au paiement d'une indemnité de procédure.

Ils concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

L'intimée critique le jugement de première instance en ce qu'il a fixé l'indemnité de procédure à payer par B et A à 750 €, ils demandent 2.000 € à ce titre.

Elle conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

Eu égard à la décision à intervenir, la demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par la société X en première instance est, par réformation du jugement entrepris, également à rejeter comme non fondée, la partie qui succombe dans ses prétentions ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et l'appel incident est donc à déclarer non fondé.

Pour le même motif que celui retenu ci-dessus, l'intimée est à débouter de sa demande formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel.

Comme les appelants ont dû faire défendre leurs droits, il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes par eux exposées, non comprises dans les dépens ; leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à accueillir à concurrence de 2.000 €.

Les appelants demandent de dire que l'arrêt à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Comme la présente décision intervient en instance d'appel et l'introduction d'un pourvoi en cassation n'ayant pas d'effet suspensif en la matière, cette demande est sans objet.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal fondé,

réformant :

déclare les demandes de la société anonyme X non fondées,

en déboute,

dit l'appel incident non fondé,

en déboute,

déclare la demande de A et de B présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée,

condamne la société anonyme X à payer à A et à B une indemnité de procédure de 2.000 €, à concurrence de la moitié pour chacun d'eux,

dit la demande de la société anonyme X présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel non fondée,

en déboute,

condamne la société anonyme X aux frais et dépens des deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.