Audience publique du treize juillet deux mille dix-sept

Numéro 42289 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

Entre :

- 1) **A.)**, et
- 2) **B.)**, demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA de Luxembourg, du 8 avril 2015,

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

et :

la société anonyme **ECO/ÖKO-LUX-HOME**, établie et ayant son siège social à L-8366 Hagen, 30, rue Randlingen, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit,

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

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 21 novembre 2012, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à la S.A. ECO/OKO-LUX-HOME (ci-après ECO) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, pour principalement voir prononcer la nullité du contrat de vente conclu entre parties le 9 décembre 2010, voir condamner ECO à leur rembourser la somme de 28.805 EUR, voir condamner ECO à leur payer la somme de 5.000 EUR à titre de réparation de leur préjudice moral, sinon subsidiairement, voir prononcer la résolution du contrat du 9 décembre 2010, avec condamnation d'ECO au paiement des mêmes montants.

A l'appui de leur demande, **A.)** et **B.)** ont exposé que suivant un contrat intitulé « Kaufvertrag » du 9 décembre 2010, ECO leur a vendu une maison en état futur d'achèvement à ériger sur un terrain sis à L-(...), rue Principale. Alors même qu'il n'existait aucune autorisation de bâtir et sans que la moindre prestation n'ait été effectuée, ils auraient payé un acompte de 28.805 EUR pour l'immeuble projeté. Or, faute d'autorisation de bâtir, les travaux de construction n'auraient pas commencé.

Les demandeurs ont d'abord soutenu que le contrat du 9 décembre 2010 est contraire aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil. Subsidiairement, ils ont fait valoir que le contrat dont question a été conclu sous les conditions suspensives de l'accord d'un prêt ainsi que de l'obtention d'un permis de construire.

A.) et **B.)** ont soutenu qu'il aurait appartenu à ECO de faire les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire. Ils ont encore demandé à voir déclarer abusives diverses clauses du contrat litigieux sur base des dispositions de l'article L-211-2 (1) du Code de la Consommation.

ECO a conclu au rejet de toutes les demandes de **A.)** et **B.)**. Elle a soutenu qu'il ne s'agit pas d'une vente en l'état futur d'achèvement, mais d'un contrat d'entreprise. La procédure d'approbation du PAP serait toujours en cours.

Par un jugement du 11 février 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a qualifié le contrat du 9 décembre 2010 de contrat d'entreprise et rejeté les demandes en nullité et en résolution de ce contrat présentées par **A.)** et **B.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 8 avril 2015, **A.)** et **B.)** ont régulièrement relevé appel de la décision du 11 février 2015, leur signifiée par ECO en date du 3 mars 2015.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris, de dire abusives au regard des dispositions de l'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation les clauses spécifiées au dispositif de leur acte d'appel, de dire que le contrat du 9 décembre 2010 est une vente en l'état futur d'achèvement, sinon un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil, de prononcer la nullité de ce contrat et de condamner ECO au remboursement de la somme de 28.805 EUR et au paiement de la somme de 5.000 EUR à titre de préjudice moral.

En ordre subsidiaire, ils concluent à la résolution du contrat avec condamnation de l'intimée au paiement des mêmes montants.

ECO conclut à la confirmation du jugement de première instance, sinon demande de résilier le contrat aux torts exclusifs de **A.)** et **B.)** et de condamner ces parties au paiement d'un montant de 50.000 EUR à titre de préjudice en termes de manque à gagner.

Quant à la qualification du contrat du 9 décembre 2010

Les appelants critiquent le jugement de première instance en ce que les juges ont qualifié le contrat du 9 décembre 2010 de contrat d'entreprise et non pas de vente en l'état futur d'achèvement. Ils font valoir qu'en date du 27 juillet 2010, ils auraient signé un contrat de réservation avec ECO. Le 9 décembre 2010, ils auraient signé le contrat litigieux. La facture d'acompte aurait été réglée le 14 décembre 2010.

Le contrat litigieux aurait, selon les appelants, eu pour objet la livraison d'une maison en bois de type SOLENO, qui aurait été exclusivement conçue par ECO selon les plans préétablis par cette dernière. Le projet de construction de la maison aurait émané d'ECO. Par ailleurs, le terrain des appelants n'aurait présenté aucune spécificité et les dimensions de la maison auraient été parfaitement standard, de sorte qu'on ne saurait considérer que le contrat litigieux aurait porté sur un travail sur mesure et spécifique à fournir par ECO. En outre, selon les termes du contrat, ECO se serait réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage et n'aurait conféré aucun pouvoir aux appelants en relation avec la planification de l'exécution ni avec la direction ou l'organisation du chantier. Le fait qu'il soit exigé dans le contrat de sécuriser le chantier n'engendrerait pas un transfert des pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Le contrat aurait, par ailleurs, prévu en ce qui concerne le prix, que le versement de fonds se fasse suivant un échelonnement.

ECO réplique que les prestations qu'elle devait fournir étaient spécifiques, qu'elle était mandatée uniquement pour certaines prestations, qu'elle avait pour mission d'assembler une maison qui devait être livrée et que **A.)** et **B.)** devaient agir directement dans la réalisation du projet en engageant d'autres corps de métier pour procéder au terrassement, construire une cave ou un radier et pour exécuter tous les travaux de second œuvre. Les appelants auraient eu le choix des entreprises devant travailler sur le chantier et auraient pu modifier le matériel ou les prestations décrits dans le contrat litigieux. **A.)** et **B.)** auraient eu les pouvoirs de maître d'ouvrage. Concernant les modalités de paiement, ECO estime que c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le paiement ne s'effectue pas selon l'avancement des travaux, mais préconise le paiement d'acomptes à hauteur de 70 % du prix de vente avant le début de l'assemblage.

A.) et **B.)** soutiennent d'abord, à tort, que le contrat de réservation conclu entre parties en date du 27 juillet 2010 prouve à suffisance l'existence d'un contrat de vente entre parties.

En effet, si aux termes de l'article 1601-13 du Code civil, la vente à terme et la vente en l'état futur d'achèvement peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie de l'immeuble, il résulte des termes du contrat de réservation du 27 juillet 2010 que « Ce contrat de réservation sera échangé contre un contrat de construction » .

A.) et **B.)** concluent ensuite à l'annulation des clauses suivantes pour être abusives : « *Der vertragliche Liefer- und Leistungsumfang kann nachträglich auf Kundenwunsch und soweit technisch und baurechtlich umsetzbar, verändert werden. Die dadurch abweichende Mehr- oder Minderleistungen werden Bestandteil des ursprünglichen Vertrags und preislich berücksichtigt.*

Änderungswünsche beim Lieferumfang müssen mindestens 12 Wochen vor Auslieferung ab Werk, als Voraussetzung für die Werkplanung, bekannt sein.

Nachträgliche Änderungen in der Werkplanung werden ggf. nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt ».

L'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation dispose ce qui 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 nulle et non écrite. »

C'est à juste titre et, par une motivation que la Cour d'appel adopte, que les juges de première instance ont rejeté la demande en nullité des clauses litigieuses, puisque ces clauses ont été stipulées en faveur des appelants afin de leur permettre de procéder aux modifications souhaitées. Elles ne sont dès lors pas de nature à créer un déséquilibre dans le contrat au préjudice des appelants.

Le contrat d'entreprise est défini par le Code civil comme étant un louage d'ouvrage et d'industrie. L'article 1710 du Code civil prévoit que « Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles ».

Dans un contrat de louage d'ouvrage, il faut distinguer, d'une part, un locateur d'ouvrage qui est chargé de faire un ouvrage en fournissant son travail, son industrie et, le cas échéant, le matériel mais sans lien de subordination ; le locateur peut être, par exemple, un architecte, un entrepreneur, ou toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage et, d'autre part, un maître de l'ouvrage qui dirige l'ouvrage et qui peut être, par exemple, un architecte, un constructeur, ou encore un particulier.

Il y a contrat d'entreprise et non pas vente, lorsque le professionnel réalise un « travail spécifique en vertu d'indications particulières », d'où l'exclusion de toute production en série. Le contrat qui porte sur un modèle de série est une vente, tandis que celui qui correspond à une commande spéciale du maître de l'ouvrage, est un contrat d'entreprise. S'agissant du transfert de propriété et des risques, selon le cas, il intervient à des moments différents : il s'opère dès l'achèvement de la chose, dans la vente, si bien que jusqu'à ce moment, la chose est aux risques du vendeur ; il se réalise à la réception de l'ouvrage achevé par le maître, dans le contrat d'entreprise (J-CL Droit civil, art. 1787, contrat de louage d'ouvrage, n° 7 et suivants).

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil : « La vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ».

Aux termes de l'article 1601-3 du Code civil : « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la

propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 ayant introduit dans le code civil les articles 1601-1 et suivants exige la réunion de trois conditions: il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, nos 191 et suiv.).

A la différence de la vente à terme, la vente en l'état futur d'achèvement se caractérise par, d'une part, le transfert progressif de la propriété du terrain et des constructions au fur et à mesure de leur réalisation, plus exactement, le transfert de propriété du terrain et des constructions déjà réalisées au moment de la conclusion du contrat a lieu immédiatement, ensuite, l'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages qui ne seront exécutés que postérieurement à la conclusion du contrat, au fur et à mesure de leur édification, par voie d'accession et, d'autre part, le paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble, sans attendre son achèvement. (J-CL Construction et Urbanisme, fasc. 82-10, Vente d'immeubles à construire, N° 58).

Pour que la loi trouve application, il n'est pas nécessaire que le vendeur se soit expressément réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage et du moment que l'objet du contrat se trouve prédéterminé par le vendeur, que celui-ci se charge de la construction de l'immeuble et en promet la livraison au client, il faut en déduire qu'il s'est implicitement réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage.

Dans l'exposé des motifs de la loi du 28 décembre 1976, il est dit à ce sujet (Doc. parl. 1637, p.7) « La notion d'entreprise suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur. Or, l'ouvrage est déterminé par le constructeur dans toutes ses caractéristiques qu'il n'est pas au pouvoir du client de modifier. Le soi-disant constructeur-entrepreneur ne fait que promettre la livraison de l'ouvrage qu'il a lui-même déterminé d'après ses propres plans. Le client ne peut intervenir d'aucune façon dans l'exécution de l'ouvrage (sauf sur des aspects secondaires d'aménagement intérieur - Rapport de la commission juridique Doc. parl. 1637³, p.4) et n'a qu'à attendre la réalisation définitive de la construction

et à payer les versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux ».

Dans le contrat du 9 décembre 2010, intitulé « Kaufvertrag », conclu entre A.), B.) et ECO, il est stipulé que :

« Der Auftraggeber überträgt der Auftragnehmerin die Ausführung folgender Leistungen :

Lieferung, Montage und teilweiser Ausbau für ein SOLENO-HAUS der Energiestufe A (...)

Die in der Baubeschreibung und Kostenaufstellung aufgeführten Leistungen mit den Titeln 07,08, 09, 010, 013, 014, 015 016 werden bauseits und in direktem Auftrag von dem Auftraggeber vergeben.

(...)

Der vertragliche Liefer- Leistungsumfang kann nachträglich auf Kundenwunsch und, soweit technisch und baurechtlich umsetzbar, verändert werden. Die dadurch abweichende Mehr- oder Minderleistungen werden Bestandteil des ursprünglichen Vertrags und preislich berücksichtigt.

(...)

Nachträglich gewünschte nicht vertraglich vereinbarte Zusatzlieferungen werden von dem Auftraggeber an die Auftragnehmerin schriftlich mitgeteilt. Deren Rechnungsstellung erfolgt jeweils termingerecht durch die Auftragnehmerin.

(...)

Die Baustelle ist seitens des Auftraggebers durch genehmigte Absperrung und Beschilderung abgesichert. Die Sohlplatte bzw. die Kellerdecke ist fertig gestellt, der Arbeitsraum ist angefüllt und planiert. Abfallcontainer und Baustellentoilette sind aufgestellt (...) ».

La clause intitulée « Zahlung » prévoit que 70 % du prix sont payés avant la livraison et le montage de la maison en bois, 10 % le troisième jour du montage, 10% le premier jour du montage des plaques en plâtre, 8% après l'achèvement du crépi extérieur et 2% après la réception des travaux.

En ce qui concerne d'abord les pouvoirs de maître de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage est la personne qui obtient, moyennant le paiement d'un prix les services d'un entrepreneur ou locateur qui réalise un ouvrage immobilier ou des travaux pour son compte et selon ses souhaits.

Il est rappelé que pour l'application de la législation de la vente d'immeubles à construire, le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement de l'immeuble, sans que l'acheteur ait le droit d'imposer des modifications.

Il résulte des stipulations du contrat que **A.)** et **B.)** devaient activement participer à la réalisation de leur projet et engager des corps de métier pour procéder à divers travaux tels que travaux de terrassement et de construction d'une cave. Contrairement aux dires des appelants, ils avaient bien le choix des entreprises devant effectuer ces travaux, puisqu'il est dit au cahier des charges que : « *Fundamentplatte oder Keller werden gesondert von den Bauherren(innen) selbst in Auftrag gegeben, deren Fachbauleitung kann von qualifiziertem Personal der ECO/OKO-LUX-HOME S.A. oder durch Fachpersonal im Auftrage von ECO/OKO-LUX-HOME S.a. erbracht werden gegen Mehrpreis* ».

A.) et **B.)** pouvaient au regard des termes du contrat modifier les matériaux choisis et les prestations offertes. Ils devaient, en outre, assurer la sécurité du chantier.

A.) et **B.)** disposaient dès lors du pouvoir de maître de l'ouvrage.

Il s'y ajoute que, concernant les modalités de paiement, les parties n'avaient pas prévu de paiement progressif, une des conditions essentielles de la vente en l'état futur d'achèvement. Au contraire, 70 % du prix devaient être payés avant même la livraison et le montage de la maison. Ce mode de paiement correspond à un paiement presque intégral au début de la construction et non pas à un paiement progressif au fur et à mesure de la construction.

Au vu de tous ces éléments ensemble le fait qu'ECO devait fournir un travail spécifique, les parties ne sont pas liées par une vente en l'état futur d'achèvement, mais au contraire par un contrat d'entreprise, de sorte que les dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code civil relatives à la vente d'immeubles à construire ne sont pas applicables.

Les juges de première instance ont, par conséquent, rejeté à bon droit la demande en nullité formulée par les appelants sur base des dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code civil.

Quant à la condition suspensive

Les appelants soutiennent que c'est à tort que la juridiction de première instance n'a pas prononcé la nullité du contrat, faute d'avoir été valablement formé. Le contrat du 9 décembre 2010 aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir. Ils prétendent que selon les stipulations du contrat du 9 décembre 2010 et du cahier des charges, les démarches pour l'obtention d'un permis de construire devaient être effectuées par ECO et facturées aux appelants.

Au vu de l'inaction d'ECO, ils auraient été contraints d'entamer eux-mêmes les démarches.

ECO réplique qu'elle a effectué les démarches nécessaires pour obtenir une autorisation de bâtir. Elle explique que préalablement à la demande en autorisation de construire, la commune de **X.)** aurait exigé l'établissement d'un PAP. **A.)** et **B.)** auraient été informés de cette nécessité.

Elle donne également à considérer en ce qui concerne la clause suspensive relative à l'obtention d'un permis de bâtir, que cette condition ne peut plus être réalisée, puisque début 2014, après que **A.)** et **B.)** ont obtenu le nouveau PAP, ils auraient mandaté une autre entreprise pour l'obtention d'un permis de construire.

Le projet de PAP ayant été déposé au nom de **A.)** et de **B.)**, ils auraient été les seuls à être informés de l'adoption du nouveau PAP. Or, ils n'auraient pas communiqué à ECO la décision ministérielle validant le PAP et auraient empêché délibérément et fautivement la réalisation de la clause suspensive.

Il est constant en cause que le contrat du 9 décembre 2010 a été conclu sous les deux conditions suspensives de l'obtention d'un crédit par un institut financier et de l'octroi d'un permis de construire et qu'il appartenait à ECO d'effectuer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire.

Aux termes de l'article 1176 Code civil lorsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. En l'espèce aucun délai n'a été stipulé dans le contrat du 9 décembre 2010 pour l'obtention du permis de construire.

Il résulte du jugement de première instance qu'ECO a soutenu que la condition suspensive pourrait être réalisée sous peu, étant donné que **A.)** et **B.)** auraient été informés par la commune de ce que le PAP aurait été validé et que les travaux de voirie exigés par la commune seraient actuellement en cours. ECO a soutenu que dès l'obtention du permis de voirie, elle aurait l'intention de solliciter l'autorisation de construire pour la maison des requérants, elle entendrait poursuivre l'exécution du contrat.

Face aux reproches de **A.)** et de **B.)** de n'avoir jamais entrepris les démarches nécessaires afin de se voir délivrer une autorisation de construire, ECO fait actuellement valoir qu'elle avait cédé le contrat conclu avec **A.)** et **B.)** à la société PASSIVHAUS A + B GmbH qui se serait elle-même engagée à introduire les demandes nécessaires pour le compte de **A.)** et **B.)**.

Les maîtres de l'ouvrage auraient été informés par courrier du 12 septembre 2012 de cette cession et du fait que le PAP aurait été introduit auprès de la commune.

A.) et **B.)** prétendent qu'ils ne se sont jamais vu adresser le courrier du 12 septembre 2012. Ils estiment, en outre, que ce courrier ne serait en aucun cas suffisant pour leur rendre opposable une prétendue cession de leur contrat à la société PASSIVHAUS A+ B GmbH.

ECO verse deux courriers datés du 12 septembre 2012 portant l'entête de PASSIV HAUS et adressés, d'une part, aux appelants et, d'autre part, aux consorts **C.)-D.)**. Aux termes de ces courriers, le PAP aurait été introduit auprès de la commune et le montant payé à titre d'acompte à ECO serait imputé sur les paiements à effectuer par **A.)** et **B.)** par la suite à PASSIVHAUS.

ECO verse encore divers courriers ainsi que deux attestations testimoniales, l'une émanant de **E.)**, et l'autre émanant de **F.)** pour prouver qu'elle a effectué toutes les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'une autorisation de construire.

A.) et **B.)** produisent de leur côté un mandat par lequel ils ont chargé le BUREAU 1G Consult de solliciter un PAP ainsi qu'une publication d'adoption d'un PAP au Luxemburger Wort.

Aux fins d'entendre les parties en leurs explications personnelles, leur comparution est, avant tout autre progrès en cause, ordonnée.

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,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a qualifié le contrat conclu en date du 9 décembre 2010 entre la société anonyme ECO/ÖKO-LUX-HOME et **A.)** et **B.)** de contrat d'entreprise et en ce qu'il a rejeté la demande en nullité de ce contrat sur base des dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code civil,

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit que les clauses litigieuses du contrat du 9 décembre 2010 ne sont pas abusives,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la comparution personnelle des parties pour le mardi 10 octobre 2017 à 10.00 heures à la Cour d'appel à Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment CR, salle CR.0.12, rez-de-chaussée,

dit que les parties seront entendues en leurs explications par le conseiller Danielle SCHWEITZER,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.