Arrêt N°117/19 - IX – CIV

Audience publique du quatorze novembre deux mille dix-neuf

Numéro 44808 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

1) **A.)**, demeurant à L-(...),

2) **B.)**, demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, du 4 avril 2017,

comparant par Maître Martine REITER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KONSBRUCK du 4 avril 2017,

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

LA COUR D'APPEL :

Par contrat de vente du 3 février 2014, **A.)** et son épouse **B.)** (ci-après les époux **A.)-B.)**) ont acquis un terrain à bâtir sis à (...).

Le même jour, ils ont conclu un « *contrat de construction* » avec la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL (ci-après **SOC.1.)**), lequel prévoyait la construction d'une maison d'habitation sur ledit terrain par **SOC.1.)**, qualifiée de « *constructeur* » pour le compte des époux **A.)-B.)**, qualifiés de « *maîtres de l'ouvrage* », et le paiement par tranches du prix de la construction d'un montant total de 434.172 euros TTC, suivant un échelonnement basé sur l'avancement des travaux.

Il y est stipulé qu'en cas de résiliation par le maître de l'ouvrage « *pour quelque cause que ce soit* », une « *pénalité conventionnelle de minimum 10%* » devra être payée au constructeur.

Les époux **A.)-B.)** ont résilié ce contrat au mois de juillet 2014 pour confier la construction de leur maison à la société **SOC.2.)**.

Par exploit du 9 octobre 2014, **SOC.1.)** a fait donner assignation aux époux **A.)-B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner, solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 45.784,73 euros, outre les intérêts légaux, au titre de l'indemnité conventionnelle forfaitaire.

Les défendeurs concluaient à la nullité du contrat de construction pour violation des prescriptions légales et réglementaires impératives régissant la vente d'immeuble à construire, au débouté, par voie de conséquence, de la demande adverse et, sur reconvention, à la restitution d'un montant de 24.100 euros, payé en exécution du contrat litigieux, pour règlement de la première tranche de paiement, suivant facture 2014-3, datée du 26 février 2014.

Par jugement du 3 février 2017, le tribunal a dit recevable et fondée la demande principale, tandis qu'il a débouté **A.)** et **B.)** de leur demande reconventionnelle.

Pour statuer ainsi, les juges du premier degré ont retenu la qualification de contrat d'entreprise après avoir considéré que le contrat portait sur la

construction d'un immeuble d'habitation, moyennant un prix stipulé payable par tranches, au fur et à mesure de l'avancement de la construction, que l'objet du contrat n'avait pas été « *prédéterminé par SOC.1.)* » et que, loin de réserver au constructeur les pouvoirs d'un maître de l'ouvrage, ledit contrat avait conféré aux défendeurs la prérogative d'« *intervenir activement* » dans la réalisation de la construction.

Les juges de première instance ont partant décidé qu'il n'y avait pas lieu d'annuler le contrat litigieux pour inobservation des prescriptions légales et réglementaires en matière de vente d'immeuble à construire.

Quant à l'application de la clause pénale dont se prévalait **SOC.1.)**, ils ont rappelé le principe selon lequel le maintien de la clause pénale est le principe et sa réduction l'exception avant de relever que les défendeurs n'établissaient pas « *concrètement de disproportion entre la clause pénale et le préjudice subi* ».

Par exploit signifié le 4 avril 2017, les époux **A.)-B.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel avait été signifié en date du 3 mars 2017.

Ils demandent à la Cour de réformer le jugement et d'annuler le contrat de construction signé le 3 février 2014, de débouter la partie adverse de sa demande en condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle de 45.784,73 euros et de la condamner à restituer aux appelants le montant de 24.100 euros outre les intérêts légaux.

Les appelants soutiennent que le contrat litigieux est à qualifier de vente d'immeuble à construire et non pas de louage d'ouvrage.

Or, ledit contrat méconnaît les dispositions impératives applicables en matière de vente d'immeubles à construire en ce qu'il n'a pas été passé sous forme d'acte notarié, qu'il ne précise pas le délai de livraison de la construction et qu'il n'est pas conforme au modèle réglementaire de notice descriptive des travaux à réaliser.

Il ne serait pas relevant, dans le contexte de la qualification du contrat, que le constructeur n'ait pas transféré directement aux appelants la propriété du terrain en cause.

Selon les appelants, l'objet du contrat aurait été « *prédéterminé* » par la partie adverse.

Selon les époux **A.)-B.)**, l'auteur des plans serait un architecte qu'ils n'auraient pas choisi et sur lequel ils n'auraient eu « *aucun pouvoir* ».

Il en irait de même des entrepreneurs et artisans ayant participé à la construction de leur maison.

Le projet de construction dont il s'agit aurait été entièrement conçu et réalisé par **SOC.1.)** ensemble avec l'architecte et les appelants n'auraient pu qu'y adhérer.

Les appelants reconnaissent avoir fait appel à l'ingénieur diplômé **C.),** mais celui-ci n'aurait pas été chargé de la surveillance des travaux de construction.

Son rôle se serait limité à assister les appelants, de façon ponctuelle, à l'occasion d'une réunion de chantier.

La qualité de promoteur, que l'intimée aurait revêtue en l'occurrence, ressortirait d'ailleurs à suffisance des autorisations d'établissement délivrées par le Ministère des Classes moyennes, aux termes desquelles celle-ci est habilitée à exercer les professions de promoteur immobilier, d'agent immobilier et de gérant d'immeubles, ainsi que de l'échange de courriels entre parties litigantes.

Les appelants affirment n'avoir pris aucune part active dans la conception ou la réalisation de la construction.

Les plans de la maison auraient déjà été achevés au moment de la conclusion du contrat. Ils seraient identiques aux plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire, à quelques modifications près, qui ne concerneraient cependant que quelques aménagements intérieurs d'importance secondaire.

Au soutien de leurs dires, les appelants versent une attestation testimoniale établie par l'architecte.

En ordre subsidiaire, les appelants concluent à la réduction de la clause pénale au motif qu'elle serait excessive par rapport au préjudice subi.

SOC.1.) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle approuve les juges du premier degré d'avoir retenu la qualification de contrat d'entreprise.

La partie intimée donne à considérer qu'elle ne s'est pas engagée, dans le contrat litigieux, à transférer la propriété du bien immobilier en cause ; la vente aurait fait l'objet d'un contrat séparé et le vendeur serait un tiers.

Au moment de la conclusion du contrat litigieux, l'autorisation de construire n'aurait pas encore été délivrée.

Les plans annexés au contrat ne seraient constitutifs que d'un « *avant-projet sommaire* ».

Les appelants auraient exercé les prérogatives du maître de l'ouvrage.

En effet, ces derniers auraient donné « *toutes les directives du chantier* » et auraient apporté d'importantes modifications aux plans initiaux outre qu'ils auraient chargé l'ingénieur **C.)** « *de toutes les études et du suivi du chantier* ».

L'intimée offre de prouver le rôle actif des appelants dans l'évolution du chantier par l'audition d'un témoin, à supposer que l'attestation rédigée par ce dernier n'emporte pas la conviction de la Cour.

L'intimée fait valoir, en outre, que les appelants ont « *contracté eux-mêmes une assurance (tous risques chantier et RC décennale et biennale), preuve qu'ils avaient la maîtrise de l'ouvrage* ».

En conséquence, le contrat litigieux ne tomberait pas dans le champ d'application des prescriptions relatives à la vente d'immeuble à construire et sa validité n'en serait pas affectée.

La résiliation du contrat litigieux par les appelants leur imposerait le payement de l'indemnité forfaitaire contractuelle.

Dans un ordre subsidiaire, l'intimée soutient que la somme réclamée par les parties appelantes ne doit pas être restituée aux appelants quand bien même le contrat serait annulé, au motif qu'elle a « *élaboré tout le dossier administratif afin d'obtenir les autorisations nécessaires* » et « *élaboré intégralement le projet de construction* ».

Appréciation de la Cour

Les appelants soutiennent que « *le fait que le terrain n'a pas été vendu directement par la société **SOC.1.)** n'est pas relevant pour la qualification du contrat* » et que, « *de toute façon* », ladite société a « *indirectement fourni le terrain* » (cf. conclusions notifiées en date du 22 janvier 2018, page 2).

L'intimée, quant à elle, fait valoir que la qualification de vente d'immeuble à construire « *s'impose uniquement lorsque le constructeur fournit*

directement le terrain » et que « *dans le contrat de vente d'immeuble à construire, le transfert de la propriété du sol bâti ou à bâtir est l'objet principal du contrat* » (cf. conclusions notifiées en date du 22 septembre 2017, page 2).

L'application des dispositions légales impératives sur lesquelles se fondent les appelants pour conclure à la nullité du « *contrat de construction* » signé le 3 février 2014 (cf. pièce n° 3 de la farde I de Maître Sturm) suppose, ainsi que les parties litigantes s'accordent à le reconnaître, la conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à construire.

La vente d'immeuble à construire est soit une vente à terme soit une vente en état futur d'achèvement (articles 1601-1 et 1601-4 du Code civil).

La vente à terme est définie à l'article 1601-2 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement et l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la livraison.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, ainsi que les parties au litige s'accordent à le reconnaître, puisque celles-ci sont convenues d'un paiement du prix, non pas après achèvement des travaux de construction, au moment de la livraison, mais de façon échelonnée, par tranches, à mesure de l'avancement des travaux.

Quant à la vente en état futur d'achèvement, celle-ci est définie à l'article 1601-3 du même Code comme étant « *le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, 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* ».

La qualification de vente en état futur d'achèvement suppose que la propriété soit transférée par la personne qui s'est engagée à construire ou à faire construire, et non par un tiers, puisque l'alinéa 2 de l'article 1601-3 précise que, dans ce type de vente, le vendeur doit conserver les pouvoirs de maître de l'ouvrage, en disposant que « *le vendeur conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* » et qu'aux termes de l'article 1601-4 du même Code est « *considérée comme vente d'immeubles à construire [...] tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble* » présentant des caractéristiques plus amplement spécifiées dans ce même article.

Il résulte des dispositions légales claires et précises citées ci-dessus que le contrat par lequel une personne s'oblige à construire ou à faire construire un immeuble ne saurait être qualifié de vente d'immeuble à construire que dans l'hypothèse où celle-ci a « *transféré immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol* ».

Le transfert immédiat de la propriété du sol par celui-là même qui s'oblige à y construire ou faire construire un immeuble constitue donc un critère nécessaire à la qualification de vente d'immeuble à construire.

Cependant, force est de constater qu'en l'occurrence, l'intimée n'était pas la partie venderesse du terrain dont il s'agit et qu'elle n'est intervenue dans la « *convention de vente* », signée le 3 février 2014 (cf. pièce n° 1 de la même farde) qu'en qualité de représentant du vendeur.

Non seulement, la vente de ce terrain a fait l'objet d'un acte distinct du contrat de construction, mais de plus, et surtout, le vendeur du terrain était une personne tierce, à savoir, le dénommé **D.**)

Il suit de là que le « *contrat de construction* », signé le 3 février 2014 entre les parties au litige, ne constitue pas une vente d'immeuble à construire.

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a écarté la qualification de vente d'immeuble à construire et retenu la qualification de contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrage, quoique pour d'autres motifs.

Comme le contrat litigieux n'est pas à annuler, la demande en paiement de l'indemnité conventionnelle forfaitaire qu'il prévoit est, en l'absence de toute autre contestation, à déclarer fondée dans son principe, ainsi que les juges du premier degré l'ont décidé à juste titre.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que la juridiction du premier degré a écarté toute modération de la clause pénale, faute par les appelants de justifier d'une disproportion entre le montant de l'indemnité conventionnelle et le préjudice subi.

Il est relevé que les appelants n'ont, à ce sujet, présenté aucune contestation précise en instance d'appel.

Comme le contrat litigieux n'est pas nul, la demande reconventionnelle tendant à la restitution de la somme de 24.100 euros, correspondant à la première tranche de paiement prévue par ledit contrat, n'est pas justifiée.

Les appelants demandent à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, par réformation de la décision attaquée, et concluent à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour chaque instance.

L'intimée conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance, par réformation de la décision entreprise, et d'une indemnité de procédure du même montant, pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige et à sa nature, il convient de confirmer la condamnation intervenue sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et d'allouer à l'intimée une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

Comme les appelants succombent dans leurs prétentions et devront supporter la charge des dépens, il y a lieu de les débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute **A.)** et son épouse **B.)** de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et son épouse **B.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et son épouse **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Richard STURM, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.