

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil n° 2023TALCH08/00212

Audience publique du mercredi, 13 décembre 2023.

Numéro du rôle : TAL-2022-03326

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 avril 2022,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), géographe, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), pilote, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par Maître Yves KASEL, avocat, demeurant à Luxembourg.



LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Yves KASEL s'est constitué pour les consorts PERSONNE3.) en date du 22 avril 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 19 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 octobre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des partiesLa société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande principalement de voir dire que le contrat daté du 13 novembre 2020 est à qualifier de contrat d'entreprise et de constater l'absence de motif grave de résiliation, partant déclarer la résiliation du contrat fautive.

Elle demande de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros pour l'indemnité de 10% du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 23.400.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde au titre de frais résultant de l'élaboration des plans d'architecte.

La société SOCIETE1.) demande subsidièrement de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros pour l'indemnité de 10% du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de condamner PERSONNE1.) à lui payer un montant de 23.400.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde au titre de frais résultant de l'élaboration des plans d'architecte.

La société SOCIETE1.) demande à titre subsidiaire de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun

pour sa part, à lui payer l'indemnité de 10 % du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC, soit un montant de 60.105.- euros au titre de la rupture de négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore plus subsidiairement de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 60.105.- euros au titre de la rupture de négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande plus subsidiairement de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros au titre de préjudice moral subi par la rupture abusive de pourparlers sur le fondement des articles 1382 du Code civil et suivants avec les intérêts légaux à partir de la mise demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande en tout état de cause, de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 5.606,32.- euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice que constituent les frais et honoraires d'avocat engagés.

Elle demande enfin la condamnation des consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépense de l'instance.

La société SOCIETE1.) conclut finalement à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) explique avoir conclu un contrat avec les consorts PERSONNE3.) en date du 13 novembre 2013 intitulé « *convention préliminaire à un contrat de construction* » portant sur la rénovation et l'agrandissement d'une maison. Elle demande cependant acte, que PERSONNE1.) en signant le prédit contrat, s'est engagée au nom de PERSONNE2.).

Le prédit contrat aurait contenu une clause pénale de la teneur suivante au point 3) « *REMUNERATION ET RESILIATION* » :

« *En cas de résiliation du présent contrat par le Maître d'Ouvrage ou en cas de refus du Maître d'Ouvrage de signer un contrat de construction et un cahier des charges pour le projet avec la société SOCIETE1.) S.à.r.l., la société SOCIETE1.) aura droit à titre de rémunération à une indemnité unique et forfaitaire de 10% du prix de construction (qui est fixé à 601.050 € T.T.C) qui couvre à la fois les frais administratifs et autres exposés par elle et servira d'indemnité et le temps presté pour rendre les services convenus au contrat préliminaire. »*

Conformément à l'obligation contractuelle résultant du prédit contrat, la société SOCIETE1.) aurait mandaté le bureau d'architecte SOCIETE2.) d'élaborer les plans nécessaires à l'autorisation de construire.

Le projet de construction des parties assignées aurait eu pour objet l'agrandissement et la rénovation de la maison acquise.

Le projet aurait évolué, alors que les consorts PERSONNE3.) auraient demandé des changements à plusieurs reprises, contraignant ainsi l'architecture à recalculer et remodifier les plans, tout en tenant compte des risques statiques résultant des démolitions nécessaires à l'élaboration du projet.

Au cours d'une réunion, les consorts PERSONNE3.) auraient sollicité l'élaboration d'un contrat désigné comme « *contrat de vente en état futur d'achèvement* », alors qu'ils auraient souhaité obtenir une garantie d'achèvement.

Il serait encore important de noter que suite au changement radical du projet par les consorts PERSONNE3.) ayant comme conséquence la démolition de la maison existante, la société SOCIETE1.) aurait transmis une nouvelle offre faisant état d'un supplément de prix de 170.000.- euros. La société SOCIETE1.) aurait donc élaboré un projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement sur demande des consorts PERSONNE3.) qui aurait cependant été refusé.

En date du 31 mai 2021, les consorts PERSONNE3.) auraient oralement informé la société SOCIETE1.) de leur volonté de sortir du contrat conclu le 13 novembre 2020. Aucun courrier n'aurait été établi.

Quant à la validité du contrat, ce dernier serait parfaitement licite, alors que l'objet du contrat aurait porté sur la construction et la rénovation d'un bien immobilier et non pas sur une réservation d'un immeuble en futur état d'achèvement comme l'indiquerait erronément le mandataire des parties assignées.

Quant à la qualification du contrat, le contrat aurait eu pour objet la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale jumelée. Pour que le contrat soit considéré comme un contrat d'immeuble à construire, trois conditions devraient être respectées :

1. Il faudrait que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ;
2. Il faudrait que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction ;
3. Il faudrait que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (ELTER N°191)

Le prédit contrat aurait porté sur la construction/rénovation d'une maison unifamiliale jumelée sur base de plans à dresser par un architecte et suivant un cahier des charges ultérieurement dressé.

Le contrat aurait également prévu que le prix total du projet serait fixé à 601.050.- euros TTC qui serait défini d'après les plans et le cahier des charges. Le cahier des charges quant à lui prévoyait ce qui suit : « *Le Maître d'Ouvrage s'engage à effectuer ses versements au plus tard cinq jours calendaires après la réception de la facture* ». Le cahier de charges aurait prévu plusieurs paiements échelonnés suivant l'avancement des travaux.

Selon les conclusions de la société SOCIETE1.), seulement deux conditions pour l'application de la législation relative aux ventes d'immeubles à construire se trouveraient remplies. La condition relative à la réserve des pouvoirs de maître de l'ouvrage par la société SOCIETE1.) jusqu'à l'achèvement des travaux de construction ferait défaut.

Il y aurait donc lieu de qualifier le contrat de contrat d'entreprise, alors que les consorts PERSONNE3.) se seraient réservé les pouvoirs du maître de l'ouvrage et aurait détenu la direction de la construction.

Par conséquent, le contrat serait parfaitement valable, et la clause pénale licite et il y aurait lieu d'y faire droit. Il y aurait également lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer les frais d'architectes en raison de la rupture abusive du contrat.

Les consorts PERSONNE3.) auraient encore rompu abusivement les relations contractuelles, de sorte qu'il y aurait lieu soit à l'application de la clause pénale en raison de la rupture des négociations sinon de la rupture abusive des pourparlers contractuels.

2.2. Les consorts PERSONNE3.)

Les consorts PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Subsidiairement, quant au fond, ils demandent de leur donner acte qu'ils contestent l'intégralité des demandes de la partie adverse.

Ils demandent de rejeter et de déclarer irrecevable, sinon non fondée l'intégralité des demandes de la partie demanderesse, partant l'en débouter.

Les consorts PERSONNE3.) demandent reconventionnellement de dire que le contrat litigieux, intitulé « convention préliminaire à un contrat de construction » et conclu en date du 13 novembre 2021 est à qualifier de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

Ils demandent principalement de dire que le contrat litigieux, intitulé « convention préliminaire à un contrat de construction » et conclu en date du 13 novembre 2021 encourt la nullité au vu de l'article 1601-13 du Code civil et de confirmer que le contrat litigieux a été annulé, sinon résilié à juste titre.

Ils demandent subsidiairement de voir annuler, sinon encore de résilier le contrat en question pour cause de motif grave dans le chef de la demanderesse.

Ils demandent plus subsidiairement, de dire que la clause pénale stipulée dans ledit contrat et dont se prévaut la demanderesse sur la base de sa demande est réputée non écrite au sens de l'article 1601-14 du Code civil.

Ils demandent en tout état de cause de condamner la partie demanderesse à leur payer le montant de 20.000.- euros au titre d'indemnisation de leur préjudice matériel et moral, avec les intérêts légaux à compter des conclusions du 30 juin 2023, le montant de 20.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil et le montant de 10.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent encore de leur donner acte qu'ils se réservent le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance et qu'ils se réservent le droit d'agir, en temps utile, au pénal.

Ils demandent finalement de condamner la demanderesse au frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Yves KASEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant aux faits, les consorts PERSONNE3.) donnent des précisions ponctuelles et expliquent que le compromis de vente du 13 novembre 2020 aurait été signé par PERSONNE1.) en son nom personnel et au nom de PERSONNE2.). Le compromis n'aurait pas été signé par la demanderesse en sa qualité de venderesse, mais par PERSONNE4.) représenté pour la signature par PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.).

Quant au contrat de construction du 13 novembre 2020, la demanderesse aurait agi en tant que promoteur et il serait question d'une convention préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

La société SOCIETE1.) aurait encore accepté que les consorts PERSONNE3.) se désistent de leur contrat. Les consorts PERSONNE3.) auraient encore par courrier explicite et motivé du 16 juin 2021 annulé, sinon résilié la convention préliminaire du 13 novembre 2020.

Par un second courrier du 21 juillet 2021, ils auraient encore justifié le bien-fondé de la décision en cause, ainsi que la qualité de promoteur dans le chef de la société SOCIETE1.).

Quant à la qualification du contrat, les consorts PERSONNE3.) énumèrent plusieurs raisons pour lesquelles il serait question d'un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

Ils exposent que la clause pénale serait illicite au vu de l'article 1601-13 et 1601-14 du Code civil.

3. Motifs de la décision

- *Quant à la recevabilité*

La demande la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

- *Quant au fond*

3.1. Quant à la clause pénale prétendument illicite

Les parties sont en désaccord quant à la qualification du contrat préliminaire à un contrat de construction du 13 novembre 2020.

Les consorts PERSONNE3.) soutiennent qu'il serait question d'un contrat de réservation préliminaire conformément à l'article 1601-13 du Code civil.

Le prédit contrat contenant une clause pénale et donc une obligation de paiement de dommages et intérêts en cas d'inexécution ou violation contractuelle, l'article VII, alinéa 1^{er} de la loi du 28 décembre 1976 aurait lieu à être appliqué.

Le prédit article dispose que :

« Toute personne qui aura exigé ou accepté un versement en violation des dispositions des articles 1601-9, 1601-10 et 1601-13 du code civil en cas de vente régie par l'art. 1601-4 sera punie d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de 250 à 2.500 euros ou de l'une de ces peines seulement. »

Le Tribunal constate que les parties n'ont pas conclu de vente, mais avaient l'intention suivant la pièce n° 8 de la société SOCIETE1.) de conclure un contrat de vente en état futur d'achèvement.

Eu égard à l'article précité de la loi du 1976, les faits pourraient être constitutifs d'une infraction pénale.

3.2. Quant aux tranches de paiement prétendument illicites

Les consorts PERSONNE3.) prétendent encore que la société SOCIETE1.) aurait exigé le paiement d'une première tranche avant le début des travaux.

La dernière tranche de paiement exigée serait également de 3% et non tel que la loi l'exigerait de 5 %.

Ils se réfèrent au tableau du cahier de charges reproduit à la page 8 des conclusions récapitulatives de Maître DI BARTOLOMEO, qui indiquerait la demande de paiement de tranches non-conformes à la loi.

Ces deux considérations seraient également contraires à l'article 1601-9 du Code civil.

Il pourrait donc y avoir une seconde violation de l'article VII, alinéa 1^{er} de la loi du 28 décembre 1976 et par conséquent une seconde infraction.

3.3. Quant aux frais d'architecte

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) réclame également le montant de 23.400.- euros pour des frais d'architecte engagés par la société SOCIETE1.) au profit du projet de construction des conjoints PERSONNE3.).

Le contrat préliminaire à un contrat de construction du 13 novembre 2020 stipule en son article 3) « REMUNERATION ET RESILIATION » :

« a) Au cas où après accomplissement par [l]es parties [de] leurs obligations en vertu de cette convention préliminaire, le contrat de construction et le cahier des charges seront signés entre elle et les prestations fournies par Le promoteur en vertu du présent contrat ne seront pas facturées séparément, mais feront partie totale du projet convenu entre parties dans le cadre du contrat de construction et cahier de charges. »

La société SOCIETE1.) s'est engagée par le même contrat « à faire établir par son architecte les plans provisoires nécessaires à la demande d'autorisation et de construire après achat du terrain. »

Elle réclamerait désormais ces frais, alors qu'aucun contrat de vente n'a finalement été signé, soit avant la conclusion d'un contrat de construction et ce en violation de l'article 1601-9, alinéa 1^{er}, du Code civil, ce qui pourrait constituer une troisième infraction.

3.4. Quant à l'obligation de dénonciation

L'article 1601-9, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose :

« Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

Avant le début des travaux le vendeur ne peut exiger aucune avance sur les constructions projetées. Il ne peut demander que le paiement du prix correspondant à la valeur du terrain et des éléments d'équipements existants. La part du terrain dans le prix total ne peut dépasser 10%, sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisant supérieurs.

(...) »

Or, en l'espèce aucun contrat conclu par acte authentique n'a été signé par les parties.

La société SOCIETE1.) demande cependant le paiement d'une clause pénale et le remboursement de frais d'architecte. Elle a encore exigé le paiement de tranches du prix non conforme au présent article, alors que le terrain appartient aux conjoints PERSONNE3.).

La commission d'une infraction pénale, notamment à l'article VII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison de vices de construction, n'est pas, *a priori*, sans incidence sur la question de la validité et de l'exigibilité des obligations contractées par les consorts PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 23 du Code de procédure pénale, le procureur d'État reçoit les plaintes et les dénonciations et apprécie la suite à leur donner. Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire, ainsi que tout salarié ou agent chargé d'une mission de service public, qu'il soit engagé ou mandaté en vertu de dispositions de droit public ou de droit privé, qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance de faits susceptibles de constituer un crime ou un délit, est tenu d'en donner avis sans délai au procureur d'État et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs, et cela nonobstant toute règle de confidentialité ou de secret professionnel lui étant applicable le cas échéant.

Étant donné que le Tribunal estime que les éléments lui soumis sont susceptibles de constituer un délit, tel qu'il vient d'être spécifié ci-dessus, il y a lieu de transmettre le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite à y donner.

En attendant d'être fixé sur les conséquences pénales de l'affaire, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause ;

transmet le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite pénale à y donner ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais ;

tient le dossier en suspens.