

**Jugement civil no. 21 / 2017 ( X<sup>ième</sup> chambre )**

Audience publique du vendredi, trois février deux mille dix-sept.

Numéro 167372 du rôle

Composition :

Yannick DIDLINGER, vice-président,  
Anne SIMON, juge,  
Dilia COIMBRA, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl ( anciennement P2 IMMO Sàrl),  
établie et ayant son siège social à L-4940 Bascharage, 151, avenue de  
Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au  
registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 130658,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom  
NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 janvier 2015,

défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. **A.)**, retraité, ayant demeuré à L- (...), 161, (...), demeurant actuellement à L-  
(...), 29, (...),

2. **B.)**, sans état connu, ayant demeuré à L- (...), 161, (...), demeurant  
actuellement à L- (...), 29, (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit NILLES,

demandeurs par reconvention

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

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 20 janvier 2017.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 20 janvier 2017.

Entendu la société PL IMMO Sàrl par l'organe de Maître Assia BEHAT, avocat, en remplacement de Maître Vic KRECKE, avocat constitué.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette du 12 janvier 2015, la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl (ci-après : la société PL IMMO) a régulièrement fait donner assignation à **A.)** et à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que le contrat de construction du 30 juillet 2012 est résilié aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 8.883,27 euros au titre des frais déboursés, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 19 août 2014, sinon à partir du jour de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 55.800 euros à titre d'indemnité forfaitaire conventionnelle, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 19 août 2014, sinon à partir du jour de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de sa demande, la société PL IMMO fait exposer qu'elle était propriétaire d'un terrain et d'une maison d'habitation sis à L-(...), 29, (...). En date du 30 juillet 2012, un contrat de construction et de vente aurait été conclu avec les parties **A.)** et **B.)** pour un montant total de 494.000 euros. D'après le contrat de

vente, le prix du terrain et de la maison aurait été fixé à la somme de 215.000 euros, payable le jour de la signature de l'acte notarié. Le contrat aurait encore prévu la construction par la demanderesse d'une maison d'habitation pour le compte des parties défenderesses et ce pour le prix de 279.000 euros, avec un taux de TVA de 3%, sous réserve de l'acceptation du dossier par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. En date du 30 juillet 2012, l'acte de vente notarié de la maison aurait été signé. En date du 26 février 2013, la commune de (...) aurait délivré à la demanderesse l'autorisation pour la démolition de l'immeuble existant et la construction d'une nouvelle maison unifamiliale sur le terrain sis à (...), 29, (...). Au cours du mois de septembre 2013, la société PL IMMO aurait constaté qu'une autre société, à savoir la société à responsabilité limitée ARDENNES CONSTRUCTIONS Sàrl (ci-après : la société ARDENNES CONSTRUCTIONS), avait été chargée par les parties **A.) - B.)** de continuer les travaux de démolition de l'ancienne maison. La partie demanderesse aurait immédiatement rappelé aux assignés leurs obligations contractuelles ainsi que son rôle dans le projet de construction. Malgré les demandes de la société PL IMMO pour continuer les travaux, les défendeurs auraient obtenu une autorisation de construire afin de faire continuer les travaux par une autre société de leur choix.

La société PL IMMO soutient qu'en lui refusant l'accès au chantier et en chargeant une autre société des travaux de construction, les parties **A.) - B.)** ont violé leurs engagements contractuels. Il y aurait partant lieu de résilier le contrat de construction du 30 juillet 2012 aux torts exclusifs des défendeurs.

La demanderesse réclame encore le remboursement des frais qu'elle a engagés pour permettre la construction de la nouvelle maison, à savoir la somme totale de 8.883,27 euros, ainsi que la condamnation des parties assignées au paiement de la somme de 55.800 euros au titre de la clause pénale prévue par l'article 7 du contrat de construction.

**A.) et B.)** concluent en premier lieu à la nullité de l'assignation du 12 janvier 2015, alors que le nom et l'adresse de la demanderesse ne correspondraient pas aux données indiquées sous le numéro B130.658 du registre du commerce et des sociétés de Luxembourg.

Quant au fond, les défendeurs contestent toutes les demandes adverses. Ils concluent à la nullité du contrat d'entreprise, alors qu'en concluant deux contrats successifs, un contrat de vente et un contrat de construction, la société PL IMMO aurait tenté de détourner la législation sur la vente en état futur d'achèvement. A titre subsidiaire, ils concluent à la nullité du contrat de construction pour cause de violation statutaire, étant donné que d'après ses statuts, la société PL IMMO n'aurait pas eu la capacité pour conclure un contrat de construction. A titre plus subsidiaire, ils demandent à voir constater la nullité du contrat de construction pour cause de violation de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. **A.) et B.)** demandent reconventionnellement la condamnation de la

partie adverse aux frais de démolition à hauteur de 15.915 euros, ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le retard provoqué par celle-ci. Ils demandent encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

**A.)** et **B.)** font valoir qu'après l'obtention de l'autorisation de construire, la société PL IMMO les aurait informés qu'elle ne pouvait plus construire une maison de performance énergétique B pour la somme convenue de 279.000 euros et qu'elle aurait proposé la résiliation du contrat de construction. Afin de concrétiser par écrit la résiliation d'un commun accord, le mandataire des parties assignées aurait, en date du 24 juin 2013, envoyé un courrier à la société PL IMMO. N'ayant pas reçu de réponse, par courrier du 10 juillet 2013, les défendeurs auraient mis en demeure la société PL IMMO de répondre au courrier du 24 juin 2013 dans un délai de huitaine. Par courrier du 22 août 2013, ils auraient contesté l'indemnité forfaitaire réclamée par la demanderesse et ils l'auraient une deuxième fois mise en demeure de répondre au courrier du 24 juin 2013 et notamment d'expliquer si elle était en mesure de construire une maison de classe énergétique B pour le prix convenu. La société PL IMMO aurait été avertie qu'à défaut de réponse, elle serait remplacée. Faute de réponse, par courrier du 13 septembre 2013, les défendeurs auraient informé la demanderesse de son remplacement. Il en découlerait que le contrat de construction aurait été valablement résilié aux torts exclusifs de la demanderesse.

La société PL IMMO conteste avoir informé les défendeurs de ce qu'elle ne serait pas en mesure de construire une maison de classe énergétique B pour le prix convenu. **A.)** et **B.)** auraient résilié le contrat sans aucune raison valable.

## MOTIFS DE LA DECISION

### 1. La validité de l'acte introductif d'instance

**A.)** et **B.)** concluent à la nullité de l'assignation du 12 janvier 2015, étant donné que le nom et l'adresse de la demanderesse ne correspondraient pas aux données indiquées sous le numéro B130.658 du registre du commerce et des sociétés de Luxembourg. Les défendeurs se prévalent à ce titre de l'article 153 2) b) du nouveau code de procédure civile.

La société PL IMMO réplique que les défendeurs ne démontrent pas en quoi l'erreur matérielle qui figure dans l'acte introductif d'instance leur aurait causé un préjudice. Elle aurait par mégarde indiqué son ancienne dénomination ainsi que son ancien siège social.

D'après l'acte introductif d'instance du 12 janvier 2015, la société à responsabilité limitée P2 IMMO Sàrl, établie et ayant son siège social à L-4275 Esch-sur-Alzette, 4, Place de la paix, inscrite au registre de commerce et des sociétés de

Luxembourg sous le numéro B130.658, a fait donner assignation à **A.)** et à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement. Il résulte des explications de la demanderesse qu'il s'agit en fait de son ancienne dénomination et de son ancien siège social. Par assemblée générale extraordinaire des associés de la société à responsabilité limitée P2 IMMO Sàrl du 28 octobre 2013, la société a changé sa dénomination sociale en « PL IMMO Sàrl » et elle a transféré son siège social d'Esch-sur-Alzette à L-4940 Bascharage, 151, avenue de Luxembourg.

L'article 153 2) b) du nouveau code de procédure civile prévoit que « *tout acte d'huissier de justice indique à peine de nullité, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs :*

*(...) b) si le requérant est une personne morale : sa forme, sa dénomination et son siège social.*

*Au cas où le requérant est inscrit au registre de commerce, l'indication du numéro sous lequel il est inscrit lorsque l'action trouve sa cause dans un acte de commerce ; (...) »*

Par analogie avec les exigences tenant à la mention des nom et prénoms du demandeur personne physique, l'indication de la dénomination sociale de la personne morale sert à l'identifier. Ainsi, les erreurs qui affectent cette mention relèvent de la catégorie des nullités de forme (Cour d'appel, 15 décembre 2010, Pas.35, p. 540), peu importe que l'indication de la raison sociale soit incomplète (Cour d'appel, 15 novembre 2000, numéro 23597 du rôle) ou fausse (Cour d'appel, 9 juillet 2003, BIJ 10/2003, p. 195).

Les exigences tenant à l'indication du siège social des personnes morales doivent être traitées comme celles relatives au domicile pour les personnes physiques. Ainsi les irrégularités affectant cette mention relèvent de la catégorie des nullités de forme (Cour d'appel, 15 décembre 2010, Pas.35, p. 540).

La nullité alléguée en l'espèce est une nullité de forme, sanctionnant une irrégularité commise dans la rédaction matérielle de l'acte. Elle relève donc de l'article 264, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile.

Ledit article 264 stipule dans son alinéa 2 qu'aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

**A.)** et **B.)** ne se prévalent d'aucun préjudice qui leur aurait été causé par l'erreur matérielle figurant dans l'acte d'assignation. De plus, il résulte des conclusions qu'ils ont prises quant au fond de l'affaire qu'ils ont de suite cerné l'identité de la partie demanderesse.

Il y a partant lieu de rejeter le moyen de nullité de l'assignation soulevé par les défendeurs.

La demande principale, ayant par ailleurs été introduite selon les formes et délai de la loi, est à déclarer recevable.

## 2. Le nombre de contrats

D'après la société PL IMMO, les parties sont liées par un seul contrat, à savoir le contrat intitulé « *contrat de construction* » daté du 30 juillet 2012. Ce contrat prévoirait la vente aux défendeurs d'une maison sise à (...) pour le prix de 494.000 euros. Dans ce prix, la part du terrain avec maison à démolir s'élèverait au montant de 215.000 euros et le prix de la nouvelle construction à 279.000 euros. Seule la vente de la maison aurait été officialisée par un acte notarié, mais les parties ne seraient liées que par un seul et unique contrat.

Les défendeurs font valoir que deux contrats distincts ont été signés, à savoir un contrat de vente d'une maison et un contrat de construction. Le contrat de vente du terrain avec la maison à démolir aurait été conclu par acte notarié, alors que le contrat de construction d'une nouvelle maison aurait été conclu par acte sous seing privé. Ils auraient acheté le terrain et la maison à démolir pour le prix de 215.000 euros, y inclus la démolition de la maison existante, l'enlèvement des déchets de la maison, les plans d'architecte, les frais pour l'obtention de l'autorisation de construire, ainsi que les frais de mise en place du chantier. Le prix de la nouvelle construction aurait été fixé au montant de 279.000 TTC (TVA 3%).

D'après le document intitulé « *contrat de construction* » du 30 juillet 2012, la société PL IMMO a vendu à **A.)** et à **B.)** une maison sise à (...), 29, (...), pour le prix de 494.000 euros, terrain inclus. Il est précisé que dans ce prix la part du terrain avec maison à démolir s'élève à 215.000 euros, payable le jour de la signature de l'acte notarié, et que le prix de la nouvelle construction s'élève à 279.000 euros.

Par acte de vente notarié du 30 juillet 2012, la société PL IMMO a vendu à **A.)** et à **B.)** la maison d'habitation en voie de démolition sise à L-(...), 29, (...), pour le prix de 215.000 euros.

La vente d'un immeuble, consentie par acte sous seing privé, est parfaite, dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix. Il s'en suit que l'énonciation d'un pareil écrit qu'un acte notarié sera ultérieurement dressé, n'est en principe qu'une modalité du contrat de vente définitivement formé. Il n'en est autrement que s'il résulte clairement, soit des termes de la convention, soit des circonstances, que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement de cette formalité. En règle générale, la vente intervenue est donc parfaite par la signature de l'acte sous seing privé par l'acheteur et le vendeur de l'immeuble, dans la mesure où cet acte marque l'accord des parties sur l'identité de l'immeuble vendu et le prix de vente à payer (La

propriété immobilière, Monique et Raymond WATGEN, page 323 ; TAL 3 mai 1961, Pas.18, p. 363).

La raison de la nécessité d'un acte notarié pour officialiser une vente immobilière est que chaque partie intervenant à cette vente a intérêt à ce que celle-ci soit parfaite, non seulement à l'égard des parties contractantes, mais également à l'égard des tiers. L'opposabilité de cette vente aux tiers se réalise dans notre pays, comme aussi dans les pays voisins, par un système de publicité spéciale, la transcription de l'acte de vente au bureau des hypothèques. Sont seuls admis à la transcription les actes authentiques, donc les actes notariés et les jugements, ce qui exclut les actes sous seing privé. Cette règle est prévue par l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. En conclusion, si l'acte sous seing privé est valable et suffisant pour documenter une vente immobilière entre l'acheteur et le vendeur de l'immeuble concerné, cet acte ne suffit pas pour rendre cette vente opposable aux tiers. (La propriété immobilière, Monique et Raymond WATGEN, p. 324 et 325)

La société PL IMMO et les époux **A.) - B.)** sont liés par un seul contrat sous seing privé qui prévoit à la fois la vente du terrain et de la maison à démolir pour le prix de 215.000 euros payable le jour de l'acte notarié, ainsi que la construction d'une nouvelle maison pour le prix de 279.000 euros. La vente du terrain et de la maison à démolir est devenue parfaite par la seule signature du contrat sous seing privé, qui constate l'accord des parties sur l'identité de l'immeuble vendu et le prix de vente à payer. Le même jour, à savoir le 30 juillet 2012, les parties ont formalisé la vente du terrain avec maison à démolir par devant notaire.

### 3. La nature du contrat

**A.)** et **B.)** concluent à la nullité du contrat d'entreprise, au motif qu'en concluant deux contrats successifs, un contrat de vente et un contrat de construction, la société P2 IMMO aurait tenté de détourner la législation sur la vente en état futur d'achèvement. Il résulterait de l'ensemble des dispositions du contrat de construction du 30 juillet 2012 que la société P2 IMMO se serait réservée les pouvoirs de maître d'ouvrage. Les défendeurs n'auraient eu aucun pouvoir de direction, de contrôle, de surveillance et d'organisation du chantier. Il y aurait partant lieu de requalifier le contrat de construction en vente en l'état futur d'achèvement et de prononcer la nullité de ce contrat, vu qu'il n'aurait pas été conclu par acte authentique.

La société PL IMMO conteste l'existence d'une vente en l'état futur d'achèvement. D'après les termes du contrat, **A.)** et **B.)** auraient eu la qualité de maître d'ouvrage et la société PL IMMO aurait uniquement eu la qualité d'entrepreneur.

Aux termes de l'article 61 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (Cour d'appel, 12 avril 1978, C. c/ D., P. et autres, numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass. 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

Il est parfois malaisé de distinguer l'entreprise et la vente. Le contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter des travaux, c'est-à-dire à construire un ouvrage immobilier, se distingue de la vente, convention par laquelle une des parties, le vendeur, s'oblige à livrer une chose, et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix (La responsabilité des constructeurs, Albert Caston, p. 20 et 21).

Le contrat de vente suppose une commande de l'ouvrage à l'entrepreneur ou constructeur et le contrat d'entreprise se caractérise par la liberté du maître de l'ouvrage qui garde, au cours de l'exécution de la chose, le pouvoir d'en modifier les plans et même de mettre fin au contrat, comme le lui permet l'article 1794 du code civil.

D'après l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble 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. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du code civil 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. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise que « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, 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 à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

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 ;
- 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.

Ces modalités du transfert de propriété et de paiement du prix constituent les éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement. (JCL, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, n°58)

Le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. La jurisprudence a tendance à rechercher la qualification du contrat dans son ensemble, par application de la règle de l'accessoire. Si la solution classique consistait à considérer, en principe, le terrain comme étant le principal, en définissant le contrat de louage d'ouvrage, du moment que le maître d'ouvrage était propriétaire du terrain, la jurisprudence adopte actuellement un critère psychologique suivant lequel le contrat est un contrat d'entreprise lorsque le constructeur travaille sur les instructions et directives du donneur d'ordres, concepteur du produit, et une vente dans le cas contraire (Cour d'appel, 6 juillet 1994, n° 14259 du rôle ; TAL 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

La différence essentielle entre une vente d'immeuble à construire et le contrat de construction réside ainsi 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 (Cour d'appel, 3 juillet 2002, n° 24367 du rôle).

Dans le contrat intitulé « *contrat de construction* », la société PL IMMO est expressément désignée comme étant « *l'entrepreneur* » et **A.)** et **B.)** sont qualifiés de « *maître d'ouvrage* ». La clause n°1 intitulée « *travaux concernés et commande* » stipule ce qui suit :

« *L'entrepreneur s'oblige envers le maître de l'ouvrage à réaliser les travaux conformément aux spécifications du cahier des charges convenu entre parties. (...)* »

D'après le contrat, les tranches de la construction non encore réalisée pour le montant de 279.00 euros sont à payer suivant le tableau suivant :

01. à l'achèvement des travaux de fondation	15%
02. à l'achèvement des travaux de la dalle sur cave	10%
03. à l'achèvement des travaux de la dalle sur R.d.CH	10%
04. à l'achèvement des travaux de la dalle sur étage	10%
05. à l'achèvement des travaux de toiture	5%
06. à l'achèvement de la pose des menuiseries extérieures	5%
07. à l'achèvement des installations de chauffage et sanitaires, sans appareils	15%
08. à l'achèvement des travaux de plâtre	10%
09. à l'achèvement des travaux de carrelage	10%
10. à l'achèvement de la pose des menuiseries intérieures	5%
11. à la remise des clefs	5%
	<hr/>
	100%

La clause n°3 prévoit que « (...) *les travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une commande écrite séparée adressée par le client à P2 IMMO Sàrl. (...) Les travaux initiaux ou supplémentaires effectués en régie et facturables comme tel suivant la convention des parties donneront lieu à l'établissement de bons de régie. Le client devra s'organiser pour être présent ou représenté lors des travaux afin de signer ou de faire signer par son représentant les bons de régie présentés par les ouvriers. (...)* »

La clause n°4.2 intitulée « *nouvelle construction* » dispose que « *P2 IMMO Sàrl est tenue d'avertir le client par écrit de toute difficulté en cours de chantier nécessitant une décision du client. Les modifications éventuelles aux travaux initialement convenus devront faire l'objet d'un ou de plusieurs avenants établis par écrit en double exemplaire.* »

D'après les stipulations précitées, les travaux de construction à réaliser par la société PL IMMO devaient se faire conformément à ce qui a été convenu dans le cahier des charges avec les parties **A.)** et **B.)**. Ces derniers ont donc activement participé à la confection du cahier des charges et ils ont pu déterminer, ensemble avec le constructeur, les caractéristiques du bien à construire. Il a encore été stipulé que les parties assignées peuvent commander des travaux supplémentaires et que la société PL IMMO est tenue d'avertir le client par écrit de toute difficulté en cours de chantier nécessitant une décision de sa part. Les caractéristiques de l'ouvrage n'étaient donc pas destinées à être déterminées par le seul constructeur. De plus, en leur réservant la possibilité de commander des travaux supplémentaires, les époux **A.) - B.)** avaient la possibilité d'intervenir dans l'exécution de l'ouvrage. Ils n'étaient pas limités à attendre la réalisation définitive de la construction et à faire des versements forfaitaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Il faut en déduire que d'après les termes du contrat litigieux, les parties **A.) - B.)** disposent du pouvoir de maître de l'ouvrage. D'ailleurs, ils sont expressément qualifiés en tant que tel dans le contrat.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que, malgré le paiement progressif du prix de la construction, les parties litigantes sont liées par un contrat d'entreprise et non par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Les articles 1601-1 et suivants du code civil, applicables en matière de vente d'immeubles à construire, ne sont donc pas applicables en l'espèce. Il y a partant lieu de rejeter la demande en nullité formulée par les parties assignées sur base des dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du code civil.

#### 4. La nullité du contrat de construction pour violation statutaire

Les parties **A.) - B.)** font valoir que suivant ses statuts, la société PL IMMO n'a pas la capacité pour conclure des contrats de construction. Le contrat de construction serait donc nul.

La société PL IMMO réplique que la construction d'immeubles fait partie de son objet social.

*D'après l'article 5 des statuts de la société, « la société a pour objet l'exploitation d'une agence immobilière, y compris l'achat, la vente, la mise en vente, la location et la gérance d'immeubles, ainsi que la promotion et la gestion de patrimoines immobiliers. La société peut faire toutes les opérations qui se rattachent directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation ou l'extension sans pourvoir entraîner cependant une modification essentielle de celui-ci. Elle pourra faire toutes les opérations mobilières et immobilières, financières et autres se rapportant directement ou indirectement à son objet. »*

La construction d'une maison est une opération qui se rattache directement ou du moins indirectement à l'objet social de la société PL IMMO, qui a pour objet notamment la vente et la mise en vente d'immeubles.

En tout état de cause, le tiers ne peut invoquer le dépassement de l'objet social d'une société à son profit. La Cour de cassation belge dans son arrêt du 12 novembre 1987 a refusé aux tiers la possibilité de se prévaloir de l'objet social : *« il résulte de l'article 63bis (l'article 63bis en droit belge correspond à l'article 60bis en droit luxembourgeois) que si un acte est étranger à l'objet social ou dépasse celui-ci, les limites statutaires des pouvoirs des organes ayant qualité pour représenter la société n'ont plus, en principe, qu'un effet purement interne et ne peuvent, dès lors, être invoquées par les tiers »* (Pascale Hainaut-Hamende, Gilberte Raucq, Anne Benoit-Moury, Les sociétés anonymes, Tome 1 La constitution de la société, Ed. Larcier, p.205, n°189).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter le moyen des parties assignées selon lequel la demanderesse aurait agi en dehors de son objet social.

5. La nullité du contrat de construction pour cause de violation de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

D'après les parties **A.) - B.)**, la société PL IMMO a violé l'article 1<sup>er</sup> de la loi 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales. La société PL IMMO ne disposerait pas des autorisations d'établissement nécessaires pour construire elle-même des immeubles. Il y aurait partant lieu de prononcer la nullité du contrat de construction.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales dispose que « *nul ne peut, dans un but de lucre, exercer, à titre principal ou accessoire, une activité indépendante dans le domaine du commerce, de l'artisanat, de l'industrie ou des professions libérales visées par la loi sans être titulaire d'une autorisation d'établissement.* »

La société PL IMMO a versé son autorisation d'établissement n°11678 du 9 août 2007 suivant laquelle elle est autorisée à exercer, en qualité de commerçant, les activités suivantes : agent immobilier, promoteur immobilier, administrateur de biens et syndic de copropriété.

D'après la prédite autorisation d'établissement, la société PL IMMO n'est pas autorisée à construire elle-même des immeubles.

Or, il résulte du contrat de construction du 30 juillet 2012 que la société PL IMMO, en sa qualité d' « *entrepreneur* », s'est engagée à construire une maison. D'après l'article 4 de la convention, elle s'est engagée « *à réaliser les travaux dans les règles de l'art avec les matériaux et les techniques proposés dans le cahier des charges et l'offre et en conformité avec les techniques actuelles du bâtiment. (...)* » L'article 7 stipule que « *toute commande de travaux annulée après le commencement d'exécution des travaux par P2 IMMO Sàrl ou un sous-traitant quelconque autorisera P2 IMMO Sàrl à réclamer une indemnisation de la perte subie à concurrence de 20% des travaux supprimés à titre de dommages et intérêts forfaitaires* ».

Dans le courrier que la société PL IMMO a adressé aux assignés en date du 7 août 2013, elle expose que « *nous avons un contrat de construction avec Monsieur et Madame A.) et nous commençons les travaux en mois de septembre 2013. Comme vous l'avez décrit que nous voulons plus construire, il doit avoir un malentendu car Monsieur A.) m'a bien expliqué que eux veulent plus construire*

avec nous ». Dans le courrier du 19 août 2014 que le mandataire de la société PL IMMO a adressé à **A.)** et à **B.)**, il est précisé que « *malgré les tentatives réitérées de ma mandante pour continuer les travaux de construction de la nouvelle maison à ériger, l'accès au terrain lui a été refusé par vous* ».

Même si le contrat de construction litigieux fait référence à son article 7 à « *un sous-traitant quelconque* », il résulte des éléments précités que la société PL IMMO envisageait d'effectuer elle-même les travaux de construction. Il ne résulte pas du dossier que la demanderesse aurait eu l'intention d'avoir recours à des sous-traitants. Bien au contraire, elle est qualifiée d'entrepreneur dans le contrat de construction et elle s'est engagée à réaliser les travaux selon les règles de l'art.

La société PL IMMO a donc conclu un contrat de construction et elle s'est engagée à construire une maison, alors qu'elle ne dispose pas de l'autorisation d'établissement requise pour ce faire.

La sanction, au plan civil, d'un contrat conclu en violation d'une règle d'ordre public de direction économique est sa nullité absolue (Cour d'appel 21 février 1991, Pas. 28, n°148). Les contrats conclus en violation de la loi du 28 décembre 1988 (ancienne loi sur l'autorisation d'établissement) sont nuls (cf. TAL 21 mai 1993, n°41164 du rôle).

Il y a partant lieu d'annuler le contrat intitulé « *contrat de construction* » du 30 juillet 2012 en ce qu'il est relatif à la construction d'une maison. La vente du terrain et de l'ancienne maison à démolir subsiste.

Au vu de l'annulation du contrat en ce qu'il concerne la construction d'une nouvelle maison, il y a lieu de rejeter la demande de la société PL IMMO en allocation de la somme de 55.800 euros en vertu de la clause pénale de 20% prévue par l'article 7 intitulé « *annulation de commande* » du contrat.

#### 6. Quant aux frais déboursés par la société P2 IMMO

La société PL IMMO demande à voir condamner les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 8.883,27 euros au titre des frais déboursés. La somme totale de 8.883,27 euros se décompose comme suit :

- 5.175 euros pour les frais d'architecte ;
- 100 euros pour l'autorisation de bâtir ;
- 701,27 euros pour l'expertise ;
- 2.907 euros pour le bornage.

**A.)** et **B.)** contestent cette demande. Les frais d'architecte, de bornage, ainsi que la taxe communale, seraient des frais nécessaires pour l'obtention de l'autorisation de construire. Or, d'après le contrat de construction, le prix du terrain avec maison en voie de démolition aurait compris les frais pour l'obtention de l'autorisation de

construire, ainsi que le coût des plans d'architecte. Ces frais auraient donc été inclus dans le prix d'achat du terrain et de la maison existante. S'agissant des frais d'expertise, la société P2 IMMO n'expliquerait pas la raison de l'existence de ces frais. De plus, les frais d'expertise dateraient de plus d'un an après la résiliation du contrat de construction.

L'article 3 du contrat intitulé « *contrat de construction* » du 30 juillet 2012 stipule ce qui suit :

« **3. Les prix**

*L'agence P2 IMMO Sàrl déclare vendre aux acquéreurs une maison sise 29, (...) à L-(...), numéro cadastral (...) Section de (...) au prix de 494.000 euros (quatre cent quatre-vingt-quatorze mille euros), terrain inclus.*

*Dans ce prix, la part du terrain avec la maison à démolir s'élève à 215.000 euros (deux cent quinze mille euros) payables au comptant le jour de l'acte notarié. Dans le prix de 215.000 euros sont compris terrain avec maison à démolir, démolition avec enlèvement des déchets de la maison existante, assurance décennale et tous risques chantier, plans d'architecte, frais pour obtenir l'autorisation de construction et la mise en place du chantier. (...) »*

Suivant l'acte de vente notarié du 30 juillet 2012, « *la présente vente a lieu moyennant le prix convenu entre parties de deux cent quinze mille euros (215.000 euros) que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse au moment de la signature des présentes et pour lequel montant il est consenti bonne et valable quittance avec renonciation au privilège du vendeur et au droit de résolution* ».

1. La note d'honoraires de l'architecte **C.)** du 18 mars 2013 à hauteur de la somme de 5.175 euros TTC est relative « *à la constitution d'un dossier pour une demande d'autorisation de construction d'une maison unifamiliale à ériger à 29, (...), L-(...)* ».

Etant donné que le contrat du 30 juillet 2012 stipule que les frais pour l'obtention de l'autorisation de construire ainsi que les plans d'architecte font partie du prix de vente du terrain avec maison à démolir et dans la mesure où il résulte de l'acte notarié de vente que les acheteurs ont payé le prix de vente de 215.000 à la société PL IMMO, il y a lieu de débouter la demanderesse de sa demande en remboursement des frais d'architecte.

2. D'après les stipulations du contrat, les frais déboursés pour l'obtention de l'autorisation de bâtir font également partie du prix de vente du terrain avec maison à démolir, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande de la demanderesse en remboursement de la taxe d'autorisation de bâtisse à hauteur de 100 euros.

3. S'agissant de la facture de la société à responsabilité limitée TERRA G.O. à hauteur de 2.907 euros TTC et relative aux frais de mesurage officiel, le plan de bornage qui a été établi par ladite société est annexé à l'autorisation de construire n°10679/12 du 15 novembre 2012, de sorte qu'il s'agit de frais engagés en vue de l'obtention de l'autorisation de construire. Etant donné que ces frais font partie du prix de vente, il y a lieu de rejeter la demande en remboursement y afférente de la demanderesse.

4. S'agissant des frais de l'expertise WIES à hauteur de 701,27 euros, la société PL IMMO explique qu'elle a mandaté le bureau d'expertise WIES pour suivre le projet de construction. Comme il y aurait lieu de prononcer la résiliation du contrat aux torts exclusifs des parties assignées, il y aurait lieu de condamner ces derniers au remboursement des frais de l'expert WIES.

Or, il est constant que la société PL IMMO n'a jamais débuté les travaux de construction de la nouvelle maison et il résulte des développements qui précèdent que le contrat de construction est nul en raison du fait que la société PL IMMO ne dispose pas de l'autorisation d'établissement nécessaire pour construire des immeubles. La demande de la demanderesse en remboursement des frais d'expertise n'est donc pas fondée.

Il en découle que la demande de la société PL IMMO en remboursement de la somme 8.883,27 euros au titre des frais déboursés n'est pas fondée.

## 7. Les demandes reconventionnelles

### - Frais de démolition

**A.) et B.)** demandent reconventionnellement la condamnation de la société PL IMMO aux frais de démolition à hauteur de 15.915 euros, étant donné que ces frais auraient été inclus dans le prix d'acquisition de l'immeuble.

La société PL IMMO réplique que ces frais sont relatifs à la construction d'une nouvelle maison et non à des travaux de démolition. Il y aurait partant lieu de débouter les demandeurs sur reconvention de cette demande.

La facture numéro 112-2013 de la société ARDENNES CONSTRUCTION du 7 octobre 2013 porte effectivement le libellé « *nouvelle construction* ». Les travaux facturés à hauteur de la somme de 15.915 euros sont les suivants :

- état des lieux		350 euros
- ingénieur		1.600 euros
- terrassement :	déplacement machine	250 euros
	terrassement assiette	1.080 euros
	démolition	9.000 euros
	évacuation	2.790 euros
	fouille semelle	495 euros

mise à l'égout avant trottoir

350 euros

D'après le contrat du 30 juillet 2012, le prix de vente de 215.000 euros comprend la démolition ainsi que l'enlèvement des déchets de l'ancienne maison. Il y a partant lieu de condamner la société PL IMMO à payer à **A.)** et à **B.)** uniquement le coût de la démolition de la maison ainsi que de l'évacuation des déchets, soit donc à leur payer la somme de 11.790 euros (9.000+2.790).

- Dommmages et intérêts pour retard

**A.)** et à **B.)** expliquent que d'après le contrat de construction, les travaux de construction auraient dû débiter après l'obtention des autorisations nécessaires, soit donc après le 26 février 2013. Or, les travaux n'auraient débuté qu'en septembre 2013, soit donc un retard de plus de six mois. Ils demandent donc l'allocation de la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le retard occasionné par la société PL IMMO. Ils basent cette demande sur la responsabilité contractuelle, sinon quasi contractuelle, sinon délictuelle de la société PL IMMO.

D'après les développements qui précèdent, le contrat intitulé « *contrat de construction* » du 30 juillet 2012 est nul en ce qu'il prévoit la construction d'une nouvelle maison. Il en découle que les demandeurs sur reconvention ne peuvent pas se prévaloir de la date de début des travaux qui figure dans ce contrat afin d'obtenir la condamnation de la société PL IMMO à leur payer des dommages et intérêts pour retard dans le début des travaux de construction.

Les demandeurs sur reconvention n'expliquent pas quelle faute délictuelle ils imputent subsidiairement à la société PL IMMO, de sorte qu'il n'y a pas non plus lieu de condamner la société PL IMMO sur la base délictuelle.

Il y a partant lieu de dire non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation de la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le retard prétendument occasionné par la société PL IMMO.

8. Les indemnités de procédure

Eu égard à la décision à intervenir, la demanderesse est à débiter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et elle doit supporter les frais et dépens de l'instance.

Les parties défenderesses sollicitent une indemnité de procédure de 2.500 euros à l'encontre de la partie demanderesse. Au vu de l'issue du litige, de son envergure, de son degré de difficulté et des soins y requis, il y a lieu de déclarer cette demande fondée à hauteur de 1.000 euros et de condamner la société PL IMMO à leur payer 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure.



## PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

annule le contrat intitulé « *contrat de construction* » du 30 juillet 2012 en ce qu'il prévoit la construction d'une nouvelle maison,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl en allocation de la somme de 55.800 euros au titre de la clause pénale,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl en remboursement de la somme 8.883,27 euros au titre des frais déboursés,

dit fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en remboursement du coût de la démolition de la maison et de l'évacuation des déchets,

partant, condamne la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 11.790 euros au titre du coût de la démolition de la maison et de l'évacuation des déchets,

dit non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation de la somme de 12.000 euros à titre de dommages et intérêts pour retard dans le début des travaux,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl à payer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros,

condamne la société à responsabilité limitée PL IMMO Sàrl aux frais et dépens de l'instance.