

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 25/2015 (X^{ième} chambre)

Audience publique du vendredi, trente janvier deux mille quinze.

Numéro 160271 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), premier juge,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 6 février 2014,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), employée privée, demeurant à L- ADRESSE2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 16 janvier 2015.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 16 janvier 2015.

Entendu la société SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 6 février 2014, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 18.964,40 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 janvier 2014, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre des indemnités prévues dans le contrat. La demanderesse requiert encore une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

1. Faits :

PERSONNE1.) a conclu le 29 avril 2013, en tant que réservataire, un contrat intitulé « *contrat préliminaire* » pour la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à ADRESSE3.) d'une surface de 5,08 ares avec la société anonyme SOCIETE1.) SA, pour un montant de 237.000 euros. A la suite d'une étude des sols du terrain réalisée par l'ancien propriétaire du terrain, aux termes de laquelle, d'importants travaux de fondations s'avèrent nécessaires, un avenant intitulé « *avenant n° 1* » a été signé entre les parties le 10 septembre 2013, pour un montant de 33.820 euros, portant ainsi le montant total du contrat à 270.920 euros.

L'article 4 des conditions générales du contrat préliminaire prévoit entre autres qu'en cas de résolution du contrat du fait du réservataire, il sera redevable d'un montant indemnitaire forfaitaire de 2% du prix, toutes taxes comprises, ainsi que d'une somme égale à 5% du prix total, toutes taxes comprises, à titre de clause pénale.

Le 5 décembre 2013, par courrier recommandé, PERSONNE1.) a mis fin à ce contrat préliminaire.

Par courrier du 6 janvier 2014, la société anonyme SOCIETE1.) SA a mis PERSONNE1.) en demeure de payer la somme totale de 18.964,40 euros au titre d'un montant indemnitaire et d'une clause pénale, conformément à l'article 4 dudit contrat préliminaire.

2. Moyens et arguments des parties :

A l'appui de sa demande, la société anonyme SOCIETE1.) SA invoque les conditions générales du contrat préliminaire et notamment l'article 4, stipulant qu'en cas de résolution du contrat du fait du réservataire, ce dernier est redevable des indemnités y mentionnées.

La partie demanderesse avance que l'article 1601-13 du code civil fait naître des obligations réciproques engageant chacune des parties signataires, de sorte que PERSONNE1.), en résiliant le contrat préparatoire et en refusant de signer le contrat définitif, est redevable d'une indemnité au profit de la société anonyme SOCIETE1.), telle que prévue par le contrat de réservation.

La société anonyme SOCIETE1.) SA précise que le contrat de réservation a été signé par le responsable commercial de la marque « PRODUIT1.) », partant un fondé de pouvoir, habilité à représenter et à engager par sa signature la société anonyme SOCIETE1.) SA, pour en déduire que le contrat de réservation est valable. Elle déclare qu'elle n'a, à aucun moment, dispensé PERSONNE1.) à fournir un dépôt de garantie, mais que le dépôt de garantie tel que prévu dans le contrat de réservation a, par geste commercial, été reporté à l'achèvement des fondations. Elle affirme qu'un tel report du dépôt de garantie est conforme aux dispositions de l'article 1601-13 du code civil, protectrices des droits du réservataire et n'entraîne pas la nullité du contrat de réservation.

La partie demanderesse fait plaider que PERSONNE1.) a rompu unilatéralement le contrat préliminaire, de sorte qu'elle est, conformément à l'article 1134 du code civil, fondée à réclamer les indemnités prévues à l'article 4 des conditions générales du contrat préliminaire, dont est redevable la défenderesse. Elle énonce que la clause pénale prévue dans le contrat préliminaire est valable, puisqu'elle est inférieure au plafond prévu par l'article 1601-11 du code civil.

La société anonyme SOCIETE1.) SA fonde sa demande principalement sur la base contractuelle, et notamment sur les articles 1601-11, 1601-13 et 1601-1 du code civil et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

La partie défenderesse résiste à la demande en arguant que le contrat préliminaire du 29 avril 2013 ne doit pas s'analyser en une promesse d'achat, mais, conformément aux articles 1601-13 et 1601-14 du code civil, en un contrat sui generis, aux termes duquel le réservataire reste libre d'acheter ou non définitivement, la seule obligation étant celle du vendeur de réserver un immeuble à un acheteur. Elle affirme que ces circonstances ressortent d'ailleurs des conditions pré-rédigées et inscrites au verso du contrat préliminaire.

PERSONNE1.) fait plaider que le contrat préliminaire n'est pas valable, sinon, sans effet, puisque contrairement à l'article 1-2 dudit contrat, aucun dépôt de garantie n'a été constitué dans le délai d'un mois à partir de la signature du contrat et qu'il n'est pas prouvé que le contrat a été signé par un fondé de pouvoir de la société SOCIETE1.) SA. Elle conteste l'affirmation de la société SOCIETE1.) SA selon laquelle la date d'exigibilité du dépôt de garantie ait été reportée à la date de l'achèvement des fondations, pour être contraire non seulement à l'article 1-2 des

conditions du contrat préliminaire, mais encore à l'article 1601-13 du code civil et conclut au contraire, principalement à la renonciation par la société SOCIETE1.) SA au dépôt de garantie, sinon subsidiairement à la dispense du réservataire de constituer le dépôt de garantie.

Concernant la clause pénale, PERSONNE1.) affirme qu'elle n'est pas valable et demande à la voir déclarer nulle et réputée non écrite, motif pris qu'elle tend à sanctionner un réservataire, qui ne s'est pas engagé définitivement à conclure un contrat, mais qui dispose au contraire d'un choix de signer ou de ne pas signer un acte notarié de vente.

La défenderesse précise enfin que l'article 1601-11 du code civil n'est pas applicable en l'espèce puisqu'il concerne la résolution d'un contrat de vente à terme respectivement un contrat de vente en l'état futur d'achèvement et demande reconventionnellement une indemnité de procédure de 2.000 euros.

3. Appréciation de la demande

La demande est régulière en la forme, partant recevable.

- Quant à la validité du contrat préparatoire au regard de l'article 1601-13 du code civil

En l'espèce, il n'est pas contesté que le contrat litigieux tombe dans le champ d'application de l'article 1601-13 du code civil.

L'article 1601-13 du code civil dispose :

« Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel. (...)

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble. »

La doctrine en déduit que la loi, en déclarant nulle « *toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble* », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire d'une convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement. La formule employée par la loi incite à y voir une nullité absolue.

Il est encore admis par la doctrine que la nullité prévue par l'article 1601-13 du code civil est une nullité de protection établie en faveur du futur acquéreur contre un engagement accepté sans connaissance suffisante des données de l'opération envisagée (Marc Elter, Fernand Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 198, édition 1978).

Le contrat de réservation doit être considéré comme un contrat à contenu variable. En ce qui concerne les obligations du réservant, la loi n'en fixe que le minimum qui consiste à ne pas vendre à autrui. Quant au réservataire, il ne peut jamais s'obliger définitivement à acheter, même pour le cas où le contrat définitif serait absolument conforme aux prévisions du contrat préliminaire. Dans ce cas, toutefois, son refus d'acheter lui coûte son dépôt de garantie. Son obligation doit rester alternative jusqu'à la signature de l'acte notarié. Toute promesse ferme d'achat de la part du réservataire est nulle (Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, M. Elter et F. Schockweiler, 1978, n° 196).

Aux termes de l'article 1601-14 du code civil « *toute clause contraire aux dispositions des articles 1601-9 à 1601-13 et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 contenue dans un contrat visé à l'article 1601-4 est réputée non écrite* ».

Il résulte des articles précités que la législation prévoit uniquement la possibilité d'un dépôt de garantie à fournir par le réservataire sur un compte spécial et qui restera acquis au promoteur si le réservataire se retire du contrat.

En l'espèce, la version imprimée du contrat préliminaire signée entre parties le 29 avril 2013 stipule sous le titre « *CONDITIONS DE PAIEMENT* » :

« *Les versements du prix sont échelonnés comme suit :*

- *dans le mois de la signature du présent contrat en compte bloqué à la banque désignée par la Société : 2%*
- *à l'achèvement des fondations : 13 %*»

Suite à des modifications manuscrites apportées au contrat, la mention relative au dépôt de garantie de 2% dans le mois de la signature du contrat a été biffée, pour rajouter les 2% au versement du prix à effectuer à l'achèvement des fondations, qui a été porté de 13 % à 15%.

Cette formulation est susceptible de donner lieu à deux interprétations différentes : soit la société anonyme SOCIETE1.) SA a renoncé au dépôt d'une garantie, soit ladite société, tout en maintenant l'obligation pour le réservataire de déposer une garantie, a accepté de reporter la date de paiement du dépôt de garantie dans le temps.

La société anonyme SOCIETE1.) SA souligne que dans la colonne « *conditions de paiement* » du contrat préliminaire, un dépôt de garantie est prévu, mais qu'elle a, par un geste commercial, reporté le paiement de cette garantie à l'achèvement des fondations.

Les parties sont en désaccord sur la portée de ces modifications manuscrites. La demanderesse analyse ces modifications comme un simple report du paiement de la garantie et non à une absence de garantie, tandis que la partie défenderesse argue que ladite modification doit être considérée comme étant une renonciation sinon comme une dispense par le réservant de l'obligation par le réservataire de constituer un dépôt en garantie, entraînant la nullité du contrat de réservation.

Il est de jurisprudence que l'article 1601-13 du code civil ne dit pas que le dépôt de garantie est obligatoire. Les dispositions de l'article 1601-13 du code civil étant

conçues dans un esprit de protection du bénéficiaire de la réservation, le réservant, que la loi n'entend pas protéger contre ce qu'il estime lui-même opportun, est libre de renoncer à un dépôt de garantie (Cour d'appel, 9 décembre 2009, n° 33501 du rôle).

Par ailleurs, il n'y a pas de contravention à l'esprit de l'article 1601-13 du code civil au cas où le réservant, pour une raison ou pour une autre, renonce en pleine connaissance de cause au dépôt d'une garantie, sachant que c'est ce dernier qui doit en supporter les conséquences au cas où il n'y aura aucune vente ultérieure entre les parties. En aucun cas le réservataire qui bénéficie de cette dispense de dépôt d'une garantie ne saura profiter de cette absence de stipulation pour conclure à la nullité du contrat signé entre parties. [...] Ainsi pour qu'il y ait nullité du contrat, il faut que les droits du réservataire soient lésés ou susceptibles d'être lésés [...] (Tribunal d'arrondissement de Diekirch, 5 décembre 2006 n° 12771 du rôle).

Dès lors, même si les modifications manuscrites doivent s'analyser en une renonciation au dépôt de garantie et partant en une absence totale de garantie, cette absence n'entache pas le contrat conclu entre parties de nullité. Il faut ajouter que si l'absence de garantie n'entache pas le contrat de nullité, il en va a fortiori de même pour une garantie dont le paiement a été reporté.

Il ensuit que, quel que soit l'interprétation à retenir des clauses du contrat litigieux relatives au dépôt de garantie, aucune d'elle n'entraîne la nullité du contrat préparatoire sous examen.

Concernant la signature du contrat par un fondé de pouvoir, il ressort des pièces versées en cause¹ par la partie demanderesse, que la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ont signé le 18 décembre 2009 une convention, aux termes de laquelle, PERSONNE2.), en tant qu'attaché commercial auprès de la société SOCIETE1.) SA, chargée de la commercialisation des « Maisons PRODUIT1.) », a, à partir du 1^{er} janvier 2010, le pouvoir de représenter et d'engager par sa seule signature, la société SOCIETE1.) SA, en ce qui concerne, entre autres, les contrats préliminaires de vente.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) SA, faisant le commerce sous la dénomination commerciale « Maisons PRODUIT1.) » et la partie défenderesse PERSONNE1.) ont signé un tel contrat préliminaire, la société ayant été valablement engagée par la signature de PERSONNE2.).

Il résulte de ce qui précède, que le contrat préliminaire de réservation signé entre parties est valable.

- Quant aux indemnités réclamées

La demanderesse se prévaut de l'article 4 des conditions générales figurant au verso du contrat préparatoire pour réclamer le montant de 18.964,40 euros, soit 7% du prix stipulé de 270.920 euros.

L'article 4 du contrat préparatoire prévoit que :

¹ Voir pièce n° 20 de la 2^e farde de pièce de Maître AVOCAT1.)

« Si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du réservataire, alors que les conditions énoncées à l'article 1-3 sont remplies, un montant indemnitaire de 2% du prix TTC sera exigé, correspondant au montant du dépôt de garantie.

En cette même hypothèse, le réservataire s'engage encore à payer à la Société, à titre de clause pénale, une somme correspondant à 5% du prix total TTC. »

Le contrat préparatoire comporte au recto la mention suivante : « Bon pour conclusion du contrat préliminaire aux conditions ci-dessus et à celles figurant au verso dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance. »

Or, l'idée d'une clause pénale, pour le cas où une des parties résilierait unilatéralement le contrat, est incompatible avec l'essence même d'un contrat de réservation qui exclut tout engagement ferme d'acquiescer ou de vendre.

La législation prévoit uniquement la possibilité d'un dépôt de garantie à fournir par le réservataire sur un compte spécial et qui restera acquis au promoteur si le réservataire se retire du contrat.

Il résulte des développements qui précèdent que l'indemnité forfaitaire de 2% ainsi que la somme égale à 5% du prix total de vente à titre de clause pénale, insérées dans le contrat de réservation sont dès lors, au regard de l'article 1601-14 du code civil, réputées non écrites.

La demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement du montant de 18.964,40 euros est partant non fondée.

- Les demandes accessoires

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA n'est pas fondée.

Dans la mesure où la partie défenderesse a dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre de sorte qu'au vu de l'enjeu du litige, de son degré de difficulté et des soins requis pour son instruction, il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 1.000 euros.

Au vu du sort réservé à la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA, sa demande sur base de l'article 244 du nouveau code de procédure civile devient sans objet.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dixième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en la forme ;

la déclare non fondée et en déboute ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000 euros à titre d'une indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.