

Audience publique du vendredi vingt-six janvier deux mille sept

Numéro 99 463 du rôle

Composition:

Marie-Anne MEYERS, juge-président,
Carole BESCH, juge,
Carole KUGENER, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

E N T R E

la société anonyme FAREI SERVICES, établie et ayant son siège social à L-3327 Crauthem, 4a, Z.I. Im Bruch, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 46.627,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, remplaçant l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 21 décembre 2005,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T

1. **A.**), ingénieur, et son épouse,
2. **B.**), éducatrice, les deux demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Gilles DAUPHIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société anonyme Farei Services, par l'organe de son mandataire Maître Robert Loos, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où **A.)** et son épouse **B.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Gilles Dauphin, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 13 décembre 2006.

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey Galle de Luxembourg du 21 décembre 2005, la société anonyme Farei Services a fait donner assignation à **A.)** et son épouse **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir prononcer la résolution de la convention signée entre parties le 10 novembre 2004 et portant engagement des assignés envers la requérante de construire leur maison unifamiliale clé en mains sur le terrain à (...) avec elle, de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié, à lui payer le montant de 94.397,40.-€, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de voir dire que le taux d'intérêts sera automatiquement majoré de trois points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.500.-€.

A l'appui de sa demande, la société Farei Services expose que les époux **A.)-B.)** se sont engagés le 10 novembre 2004 envers elle qu'elle serait chargée de la construction d'une maison unifamiliale clé en mains sur un terrain à bâtir sis à (...). A ces fins elle aurait mis les assignés en contact avec le bureau d'architecture ARCO qui aurait élaboré des plans de construction sur base desquels une autorisation de construire a été délivrée le 9 août 2005.

En date du 27 avril 2005, la société Farei Services a soumis aux époux **A.)-B.)** un devis pour la construction de leur maison pour un coût hors TVA de 471.987.-€.

Par lettre du 25 septembre 2005, les époux **A.)-B.)** ont informé la requérante que le coût de la construction proposé par elle serait trop élevé, de sorte qu'ils n'entendaient plus construire avec elle. Actuellement ils seraient d'ailleurs en train de faire construire une maison unifamiliale sur leur terrain sis à (...) sur base des plans d'architecte ARCO financés par la requérante avec un autre constructeur.

Or le motif avancé par les assignés pour ne pas respecter la convention du 10 novembre 2004 serait fallacieux, d'autant plus que le bureau d'architecte aurait confirmé le 5 décembre 2005 que le coût de la construction de la maison unifamiliale **A.)-B.)** telle qu'autorisée s'élève selon devis volumétrique à 463.200.-€.

La société Farei Services fait valoir qu'en vertu de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Par ailleurs aux termes de l'article 1184 du code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

Dans la mesure où les assignés seraient en train de construire leur maison avec une tierce entreprise, la société Farei Services sollicite la résolution de la convention du 10 novembre 2004 avec condamnation des parties assignées au paiement des dommages-intérêts contractuels appropriés.

A titre de préjudice, elle soutient que sa marge bénéficiaire pour la construction d'une telle maison pourrait être évaluée à 20% du coût de la construction, soit 94.397,40.-€.

Pour autant que de besoin, elle sollicite la nomination d'un expert afin de déterminer le coût de la construction suivant les prix du marché et dès lors la marge bénéficiaire habituelle d'une entreprise sur le coût total d'une construction de ce type. En cas d'une mesure d'instruction, elle sollicite d'ores et déjà une provision de 70.000.-€ à valoir sur les dommages-intérêts définitifs.

Par des conclusions ultérieures, la société Farei Services demande en ordre subsidiaire de condamner les défendeurs à lui rembourser les honoraires d'architecte d'un montant de 12.880.-€.

La société Farei Services base sa demande principalement sur les articles 1134, 1142 et suivants et 1184 du code civil, sinon en ordre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du même code en raison des fautes et négligences commises par les assignés consistant à faire construire leur maison unifamiliale par une autre société de construction.

Les époux **A.)-B.)** estiment que la prétendue convention du 10 novembre 2004 ne saurait valoir comme engagement contractuel de leur part à défaut d'un objet déterminé, voir déterminable. Ils font par ailleurs valoir que la société Farei Services ne dispose d'aucune autorisation de faire le commerce portant sur des activités de constructeur, en violation de la loi du 28 décembre 1988, de sorte que ledit contrat serait contraire à l'ordre public économique. Il s'ensuivrait que le contrat en question serait soit inexistant, soit nul et la demande en résolution du contrat serait sans objet. Les relations juridiques entre parties seraient restées au stade de pourparlers qui n'auraient cependant pas abouti. Aucune faute délictuelle ne pourrait leur être reprochée. A titre subsidiaire ils contestent encore tout dommage dans le chef de la société Farei Services et sollicitent en tout état de cause une indemnité de procédure de 2.000.-€.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la pure forme.

En ce qui concerne tout d'abord un éventuel défaut d'autorisation de faire le commerce, la jurisprudence est dorénavant bien fixée dans le sens de la reconnaissance des obligations contractées par les parties non munies de l'autorisation ministérielle requise pour l'exercice d'une profession commerciale ou artisanale (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e éd., n°1003). Il s'ensuit que ce moyen soulevé par les parties défenderesses laisse d'être fondé.

Dans un premier temps, il échet de qualifier les engagements pris par les parties avant de pouvoir se prononcer sur les conséquences qui peuvent en résulter.

Aux termes de la « convention » du 10 novembre 2004 « Mme et M. **A.)-B.)** s'engagent à construire une maison unifamiliale clé en mains sur un terrain sis à (...), (...) Lot no 41, avec la société Farei Services. »

En vertu des dispositions du code civil, l'objet du contrat doit être suffisamment déterminé ou déterminable. Cette exigence vise deux objectifs : il s'agit de vérifier qu'un accord est intervenu sur l'essentiel, la chose due et il s'agit, dans le même temps, d'empêcher que l'une des parties ne soit placée à la merci de l'autre.

En l'espèce, la « convention » du 10 novembre 2004 ne contient aucune précision, à part celle qu'il s'agit d'une construction d'une maison unifamiliale clés en mains sur un terrain déterminé. Elle ne contient par contre aucune description de l'immeuble à construire, que ce soit par indication de la consistance et des caractéristiques du bâtiment à construire ou par renvoi à des plans en annexe. Ladite convention ne renseigne pas non plus d'un quelconque prix ou encore des modalités de paiement et ne précise pas davantage sous quel régime la construction devrait être effectuée (contrat d'entreprise (marché à forfait ou sur devis) ou vente en l'état futur d'achèvement).

Le plan paraphé par les époux **A.)-B.)** qui se trouve annexé au compromis de vente correspond à un plan de lotissement et ne contient pas davantage de renseignements sur l'immeuble à construire.

La simple référence à une « maison unifamiliale » ne suffit pas pour déterminer l'objet du contrat de construction ou de vente, même en connaissant le cas échéant les prescriptions particulières du lotissement. Le fait que les époux **A.)-B.)** « avaient toute la liberté de construire la maison de leur choix », comme le soutient la société Farei Services, démontre bien que l'objet du contrat ne fut ni déterminé, ni même déterminable.

Il est d'ailleurs constant en cause que lors de la signature de la « convention » du 10 novembre 2004 il n'existait encore aucun plan ou projet concret quant à la maison unifamiliale à construire.

Tant que les éléments essentiels ne sont pas fixés par les parties, il ne peut y avoir ni contrat définitif, ni promesse de contrat, mais éventuellement un accord de principe, qualifié parfois de *punctation* (Cf. A. Rieg, *La « Punctation », contribution à l'étude de la formation successive du contrat*, in *Mélanges Jauffret*, p. 600 s.) (Jurisclasseur, Civil, 1^{er} App. Art.1134 et 1135, Fasc.10, n°27).

En concluant un accord de principe, les parties contractent une obligation de poursuivre de bonne foi les négociations sur les bases convenues, en vue d'aboutir à la conclusion d'un contrat dont l'objet n'est que partiellement déterminé (Cass. soc., 19 déc. 1989 : D. 1991, p. 62, note J. Schmidt-Szalewski). Cette obligation est de moyens et non de résultat : c'est un engagement de négociateur qui est conclu, et non une obligation de conclure le contrat définitif. S'il y avait poursuite des négociations par les parties sous forme exclusivement de pourparlers, une rupture intempestive de ces négociations ne pourrait être sanctionnée que sur le terrain de la faute délictuelle ; en revanche, après signature par les parties d'un accord de principe, une rupture des négociations sans discussion sérieuse constituera la violation d'une obligation contractuelle de moyens. La conclusion d'un accord de principe permet ainsi de situer la rupture des négociations sur le terrain contractuel et non plus délictuel. Un manquement par l'une des parties à cette obligation de négociateur de bonne foi est une faute

contractuelle, qui peut entraîner la résolution judiciaire de l'accord de principe (Cass. 1^{re} civ., 8 oct. 1963 : Bull. civ. I, n° 419), ainsi que le prononcé de dommages-intérêts pour perte d'une chance (Cass. 3^e civ., 16 avr. 1973 : Bull. civ. III, n° 287. – Cass. com., 22 mai 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 217, obs. M. Vasseur) (Jurisclasseur, op.cit., n° 29 et 30).

Il s'ensuit que la demande subsidiaire sur la base délictuelle est d'ores et déjà à écarter.

Il échet ainsi d'examiner si les époux **A.)-B.)** ont manqué à leur obligation de négocier de bonne foi et s'il y a lieu à résolution judiciaire de l'accord de principe signé le 10 novembre 2004.

Suite à la signature de la « convention » du 10 novembre 2004, les époux **A.)-B.)** ont clairement entamé des négociations avec la société Farei Services. Cette dernière admet d'ailleurs elle-même que les parties se sont rencontrées à plusieurs reprises, notamment le 29 avril 2005 et le 27 juin 2005 dans les locaux de l'architecte et le 11 février 2005, le 21 juillet 2005 et le 31 août 2005 dans ses propres bureaux (cf. offre de preuve).

Ensuite sur base des plans du bureau d'architecture ARCO, les époux **A.)-B.)** ont sollicité de la société Farei Services un premier devis pour la construction d'une maison à basse énergie et par la suite encore un devis pour la construction d'une maison traditionnelle. Le premier devis du 27 avril 2005 porte sur une maison unifamiliale à basse énergie pour un prix forfaitaire de 471.987.-€ et le deuxième devis du 13 mai 2005 porte sur une maison unifamiliale normale pour un prix forfaitaire de 424.788.-€.

Par lettre du 25 septembre 2005, les époux **A.)-B.)** écrivent à la société Farei Services :

« Comme nous vous l'avons indiqué, les prix renseignés dans vos deux devis, celui du 27 avril pour une maison à basse énergie et l'autre du 13 mai pour une maison de construction traditionnelle, sont de loin supérieurs à ceux d'entreprises concurrentes que nous avons pu obtenir.

La différence des prix est de l'ordre de 10% à 15%.

En outre, vous n'ignorez pas que, dès le départ, notre intention était de construire de préférence une maison à basse énergie et ce n'est qu'au vu des prix offerts dans votre premier devis, que nous vous avons demandé un devis pour une maison traditionnelle. Or, les descriptifs de travaux de ces autres entreprises consultées pour une maison à basse énergie, nous paraissent bien plus précis et détaillés que les vôtres.

Ainsi, tant votre devis du 27 avril 2005, que nos discussions le 31 août nous ont convaincu que votre société ne dispose pas des compétences techniques pour mener à bien un tel projet.

Etant donné que lors de notre discussion 31 août vous aviez indiqué ne pas vouloir discuter des prix offerts et compte tenu de ces autres offres, nous avons décidé de ne pas conclure de contrat de construction avec votre société. »

Afin de pouvoir parvenir à un accord définitif, il faut que les deux parties poursuivent les pourparlers avec diligence et sérieux pour trouver un compromis qui leur apporte une satisfaction mutuelle. Les époux **A.)-B.)** n'étaient visiblement pas satisfait ni du premier devis, ni du deuxième devis, de sorte qu'ils ne les ont pas signés pour accord et ils entendaient

encore en discuter avec la société Farei Services. Il ne résulte par contre d'aucun élément que la société Farei Services aurait de son côté accepté de renégocier les devis émis par elle. Elle ne contredit par ailleurs pas l'affirmation des époux **A.)-B.)** que lors de la discussion du 31 août 2005, le responsable de la société Farei Services aurait refusé de discuter des prix offerts.

Compte tenu de tous ces éléments, la société Farei Services n'a pas établi que les époux **A.)-B.)** ont contrevenu à leur obligation de négocier de bonne foi et qu'ils ont abusivement rompu les négociations.

Il s'ensuit que leur demande en résolution judiciaire de l'accord de principe et en allocations de dommages et intérêts n'est pas fondée.

La société Farei Services demande en ordre subsidiaire le remboursement des honoraires d'architecte d'un montant total de 12.880.-€.

Les époux **A.)-B.)** soutiennent qu'ils ont eux-mêmes commandé les plans d'architecte auprès du bureau ARCO et qu'ils ignorent quels travaux auraient été effectués par ARCO et facturés à la société Farei Services. Ils font dès lors valoir qu'ils voient mal sur quelle base légale la société Farei Services pourrait réclamer le paiement de la somme de 12.880.-€.

Les frais exposés le cas échéant par la société Farei Services vis-à-vis de l'architecte l'ont été dans le cadre des négociations entre elle-même et les époux **A.)-B.)** en vue de la construction de leur maison unifamiliale sise à (...). La demande subsidiaire en remboursement des honoraires d'architecte comme la demande principale en dédommagement du manque de gain trouve sa cause dans la convention du 10 novembre 2004. Il résulte des développements qui précèdent que la demande principale n'est fondée ni sur la base contractuelle, ni sur la base délictuelle. La demande subsidiaire doit dès lors suivre le même sort.

Eu égard à l'issue et la nature du litige, la demande des époux **A.)-B.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 1.000.-€.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 13 décembre 2006 ;

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande non fondée ;

condamne la société anonyme Farei Services à payer à **A.)** et son épouse **B.)** une indemnité de procédure de 1.000.-€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société anonyme Farei Services aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gilles Dauphin, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.