

Jugement civil n°26/15 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, 6 février 2015

Numéro 150.256 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Anne SIMON, juge,
Dilia COIMBRA, juge,
Eric BLAU, greffier.

ENTRE :

1. **A.**), employé de banque,

2. **B.**), infirmière,

les deux demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 21 novembre 2012,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la société ECO/ÖKO-LUX-HOME S.A., établie et ayant son siège social à L-8366 Hagen, 30, rue Randlingen, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 74331,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

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

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 14 mars 2014.

Oùï Madame le juge Dilia COIMBRA en son rapport oral à l'audience publique du 28 novembre 2014.

Oùï **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Samuel THIRY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

Oùï la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME par l'organe de son mandataire Maître Nadia JORDAO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 21 novembre 2012, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

principalement,

- voir prononcer la nullité de contrat de vente conclu entre les parties litigantes en date du 27 août 2010 ;
- partant voir condamner la partie assignée à rembourser aux requérants la somme de 29.308 euros, avec les intérêts légaux à partir du déboursement, sinon à partir de la mise en demeure du 6 septembre 2012, sinon encore à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner l'assignée à payer aux requérants la somme de 5.000 euros à titre de réparation du préjudice moral subi, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer *ex æquo et bono* par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

subsidiairement,

- voir prononcer la résiliation, sinon la résolution du contrat du 27 août 2010 ;
- partant voir condamner la partie assignée à payer aux requérants la somme de 29.308 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer *ex æquo et bono* par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- voir condamner l'assignée à payer aux requérants la somme de 5.000 euros à titre de réparation du préjudice moral subi, sinon tout autre montant même supérieur à arbitrer *ex æquo et bono* par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

en tout état de cause,

- voir condamner l'assignée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;
- voir condamner l'assignée à payer aux parties requérantes la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au soutien de leur demande, **A.)** et **B.)** font exposer que suivant un « *contrat d'achat* » du 27 août 2010, la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME leur a vendu une maison en état futur d'achèvement à ériger sur un terrain sis à L(...), rue (...). Sur base d'une facture émise par la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME en date du 7 décembre 2010, les requérants auraient payé un acompte de 29.308 euros pour l'immeuble projeté et ce sans qu'il n'existe une autorisation de bâtir et sans que la moindre prestation n'ait été effectuée. A ce jour, les travaux de construction n'auraient toujours pas commencé, faute d'autorisation de bâtir.

A.) et **B.)** soutiennent que le contrat litigieux du 27 août 2010 est contraire aux dispositions des articles 1601-1 et suivants du Code Civil, alors qu'il aurait été conclu sous seing privé, qu'il aurait été conclu avant l'obtention des autorisations administratives requises pour la construction et qu'aucun délai

de livraison n'aurait été prévu. De plus, en réclamant un acompte de 29.308 euros, sans que les travaux n'aient commencé, la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME aurait violé les dispositions de l'article 1601-9 du Code Civil, qui interdirait au vendeur d'exiger une avance sur les constructions projetées avant le début des travaux. Les dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code Civil seraient prévues à peine de nullité, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la nullité du contrat du 27 août 2010.

Subsidiairement, les requérants font valoir que le contrat du 27 août 2010 a été conclu sous les conditions suspensives de l'accord du prêt ainsi que de l'obtention d'un permis de construire. Comme la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire n'aurait pas été réalisée, il y aurait lieu de déclarer nul le contrat du 27 août 2010.

Plus subsidiairement, les requérants soutiennent qu'il aurait appartenu à la partie assignée de faire les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire et que ces démarches auraient dû être facturées aux requérants. Malgré de nombreuses réclamations de la part des requérants, l'assignée n'aurait fait aucune démarche pour l'obtention de l'autorisation de construire. En vertu des dispositions de l'article 1184 du Code Civil, il y aurait lieu de faire droit à leur demande subsidiaire en résolution du contrat.

Dans leurs conclusions du 14 juin 2013, les requérants demandent à voir déclarer abusives sur base des dispositions de l'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation les clauses suivantes :

« L'envergure de la commande contractuelle pourra suivant souhait du client être changée aussi bien si cela est techniquement et par l'autorisation de construire faisable, par la suite le supplément ou la diminution de ces prestations sera élément du contrat initial et considéré dans la prix.

Les demandes de modification concernant l'envergure des prestations doivent être signalées au moins 12 semaines d'avance afin d'élaborer les plans d'usine.

Des changements ultérieurs après l'élaboration des plans d'usine seront facturés d'après le temps réellement mis en œuvre. »

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME conclut au rejet de toutes les demandes adverses. Elle fait valoir que le contrat litigieux n'est pas un contrat de vente

en état futur d'achèvement, mais un contrat d'entreprise, de sorte que les dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code Civil ne seraient pas applicables en l'espèce. S'agissant de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire, l'assignée explique que la réalisation de cette condition serait actuellement toujours en cours. Préalablement à la remise d'une autorisation de construire, la Commune de (...) aurait exigé l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP »). La procédure d'approbation du PAP serait actuellement toujours en cours. Aucune faute ne pourrait être reprochée à l'assignée, étant donné que la clause suspensive ne prévoirait aucun délai pour sa réalisation.

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME réclame reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

MOTIFS DE LA DECISION

Dans un souci de logique juridique, il convient en premier lieu d'examiner les moyens des requérants tirés de la nullité de certaines clauses du contrat du 27 août 2010, qui seraient contraires à l'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation.

Quant à la validité de certaines clauses contractuelles au regard des dispositions du Code de la Consommation

Dans leurs conclusions du 14 juin 2013, **A.)** et **B.)** soutiennent que les stipulations suivantes du « *contrat d'achat* » du 27 août 2010 sont nulles et réputées non écrites au regard des dispositions de l'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation :

« L'envergure de la commande contractuelle pourra suivant souhait du client être changée aussi bien si cela est techniquement et par l'autorisation de construire faisable, par la suite le supplément ou la diminution de ces prestations sera élément du contrat initial et considéré dans la prix.

Les demandes de modification concernant l'envergure des prestations doivent être signalées au moins 12 semaines d'avance afin d'élaborer les plans d'usine.

Des changements ultérieurs après l'élaboration des plans d'usine seront facturés d'après le temps réellement mis en œuvre. »

Les parties requérantes font valoir que ces stipulations manquent de clarté quant à l'objet des modifications permises. Il serait impossible de savoir quelles modifications seraient réellement permises. Ces stipulations seraient abusives alors qu'elles seraient de nature à créer un risque juridique pour le consommateur et partant à créer un déséquilibre entre les droits et obligations des parties au contrat.

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME explique ces clauses ont été stipulées en faveur des parties requérantes. Elle aurait voulu faire preuve de flexibilité en permettant toutes modifications, sous condition qu'elles soient réalisables d'un point de vue statique et technique.

L'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation dispose ce qui suit :

« Dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite. »

La loi n'énumère pas de manière exhaustive les clauses abusives et, partant, nulles. L'appréciation du caractère abusif ou non d'une clause peut se faire, entre autres, au regard des circonstances concrètes entourant la conclusion du contrat, en replaçant la clause incriminée dans son contexte contractuel et en la rapprochant, le cas échéant, d'autres clauses. Ainsi, une clause qui, en soi, n'est pas nécessairement abusive, peut encourir cette qualification lorsqu'elle est combinée à d'autres dispositions contractuelles. En cas de doute sur le sens d'une disposition contractuelle, c'est l'interprétation la plus favorable au consommateur qui prévaut. L'obligation de loyauté dans le contrat commande que celui-ci soit présenté et rédigé de manière claire et compréhensible pour le consommateur moyen. (Cour d'appel, 5 mai 2010, Pasicrisie 2/2011, Tome 35, p.187)

En l'espèce, les clauses litigieuses du contrat du 27 août 2010 donnent la possibilité à **A.)** et à **B.)** de procéder au changement de la commande, à condition que ces changements soient techniquement possibles et qu'ils soient compatibles avec l'autorisation de construire. Il est précisé que les demandes de modification devront être signalées au moins douze semaines

en avance afin de permettre l'élaboration des plans d'usine. Pour les changements ultérieurs à l'élaboration des plans d'usine, il a été convenu qu'ils seraient facturés d'après le temps réellement mis en œuvre.

Il s'agit donc de clauses qui ont été stipulées en faveur des parties requérantes afin de leur permettre de procéder aux modifications souhaitées, bien qu'il faille que ces modifications soient techniquement possibles et compatibles avec l'autorisation de construire. Ces clauses ne sont pas de nature à entraîner un déséquilibre dans le contrat au préjudice des requérants, au contraire, elles créent des droits au profit des requérants, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les déclarer abusives.

Quant à la nature du contrat

A.) et B.) soutiennent que le contrat litigieux qui les lie à la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME est à qualifier de contrat de vente en état futur d'achèvement. L'objet du contrat consisterait dans la livraison par la partie assignée d'une maison d'habitation clefs en mains, type SOLENO, de classe énergétique A.

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME estime par contre que le contrat litigieux est à qualifier de contrat d'entreprise, vu qu'elle ne disposerait pas des pouvoirs d'un maître d'ouvrage.

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, 12 avril 1978, Co.) c/ Do.), Pe.) 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).

Il est admis que 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. La Cour de cassation française vient poser, en outre, un autre critère qui s'applique tant en matière mobilière et immobilière : il s'agit du « travail spécifique ». Selon ce critère, il y a contrat d'entreprise et non vente, dès lors que le professionnel est chargé de réaliser un travail spécifique en vertu d'indications particulières, ce qui exclut toute possibilité de produire en série. Au contraire, il s'agit d'une vente, si la commande ne présente aucune particularité spécifique et ce même si le produit a été fabriqué à la demande du client.

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 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. (Jurisclasseur, Fascicule 82-10 du 17 novembre 2013 : ventes d'immeubles à construire, point 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 ; Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 18 février 2004, n° 84212 du rôle).

Il résulte des développements qui précèdent que 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).

Le contrat litigieux intitulé « *contrat d'achat* » a été conclu entre la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME, **A.)** et **B.)** en date du 27 août 2010 (pièce n°1 de la farde n°1 des requérants). Il prévoit la « *livraison, montage et achèvement partiel d'une maison SOLENO de la classe énergétique A* » pour le prix de 169.903 euros hTVA.

La clause intitulée « *Paiements* » du contrat prévoit l'échelonnement suivant des paiements :

- 15% du prix à la signature du contrat ;
- 55% du prix une semaine avant la livraison/montage ;
- 10% le troisième jour du montage ;
- 10% le premier jour du montage des plaques en plâtre ;
- 8% après l'achèvement du crépi extérieur ;
- 2% après la réception des travaux.

Il a donc été stipulé que 70% (15% + 55%) du prix seraient payés par les requérants avant même qu'il y ait livraison et montage de la maison de type SOLENO. Il résulte de ce mode de paiement que les parties litigantes n'ont pas prévu de paiement progressif du prix entre les mains du vendeur, au fur et à mesure de l'édification de l'immeuble. Or, tel qu'exposé ci-dessus, le paiement progressif du prix constitue l'un des éléments caractéristiques du régime propre à la vente en l'état futur d'achèvement.

Les clauses intitulées « *Rémunération* » et « *Changements* » du contrat du 27 août 2010 stipulent ce qui suit :

« L'envergure de la commande contractuelle pourra suivant souhait du client être changée aussi bien si cela est techniquement et par l'autorisation de construire faisable, par la suite le supplément ou la diminution de ces prestations sera élément du contrat initial et considéré dans la prix.

Les demandes de modification concernant l'envergure des prestations doivent être signalées au moins 12 semaines d'avance afin d'élaborer les plans d'usine.

Des changements ultérieurs après l'élaboration des plans d'usine seront facturés d'après le temps réellement mis en œuvre. »

La clause intitulée « *Livraison et obligations* » du contrat litigieux stipule que le chantier est à assurer par le mandant, donc par **A.)** et **B.)**, moyennant barrage et par des panneaux.

Il découle des stipulations précitées que **A.)** et **B.)** disposent d'un pouvoir décisionnaire leur permettant de procéder en cours d'exécution du contrat à des changements de la commande et qu'ils ont l'obligation de sécuriser le chantier. Il faut en déduire que les parties requérantes disposent du pouvoir du maître de l'ouvrage.

La maison « *SOLENO* » que la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME s'est engagée à ériger pour **A.)** et **B.)** est une maison qui doit respecter les spécificités et les dimensions du terrain appartenant aux requérants. La partie assignée doit donc fournir un travail sur mesure et spécifique.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que les parties litigantes sont liées par un contrat d'entreprise et non par un contrat de vente en état futur d'achèvement.

Etant donné que le contrat litigieux qui lie les parties litigantes n'est pas un contrat de vente en état futur d'achèvement mais un contrat d'entreprise, les articles 1601-1 et suivants du Code Civil, applicables en matière de vente d'immeubles à construire, ne sont pas applicables en l'espèce. Il y a partant lieu de rejeter la demande en nullité telle que formulée par les parties requérantes sur base des dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code Civil.

Quant à la clause suspensive

A.) et **B.)** font valoir que le contrat du 27 août 2010 a été conclu sous les conditions suspensives de l'accord du prêt ainsi que de l'obtention d'un permis de construire. Comme la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire n'aurait pas été réalisée, il y aurait lieu de déclarer le contrat du 27 août 2010 nul. Dans leurs conclusions du 14 juin 2013, les requérants soutiennent que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de

construire est réputée accomplie, vu que la partie assignée n'établit pas avoir effectué, endéans un délai raisonnable, toutes les diligences nécessaires pour assurer la réalisation de cette condition.

Subsidiairement, les requérants soutiennent qu'il aurait appartenu à la partie assignée de faire les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire et que ces démarches auraient dû être facturées aux requérants. Malgré de nombreuses réclamations de la part des requérants, l'assignée n'aurait fait aucune démarche pour l'obtention de l'autorisation de construire. Au vu de cette inexécution fautive et en vertu des dispositions de l'article 1184 du Code Civil, il y aurait lieu de faire droit à leur demande subsidiaire en résiliation, sinon résolution du contrat.

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME fait valoir que la clause suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire court toujours, alors que la Commune de (...) aurait exigé, préalablement à la remise d'une autorisation de construire, l'établissement d'un PAP. Un projet de PAP aurait été déposé pour le compte des parties requérantes par la société PASSIVHAUS A+B GmbH. La procédure d'approbation d'un PAP serait une procédure longue, vu que le PAP devrait être approuvé par le conseil communal, par le ministre de l'intérieur et à la grande région. La partie assignée conteste avoir commis une quelconque faute.

Il est prévu ce qui suit à la page 2 du « *contrat d'achat* » du 27 août 2010 (pièce n°1 de la farde n°1 des requérants) :

*« Clauses suspensives : l'accord de crédit par un institut financier.
(...)*

Le permis de construction, les calculs statiques et le passeport énergétique seront facturés avec 12.500 euros, y compris la TVA de 15%. »

Les parties litigantes s'accordent pour dire que le « *contrat d'achat* » du 27 août 2010 a été conclu sous les deux conditions suspensives suivantes :

1. l'obtention d'un crédit par un institut financier, et
2. l'octroi du permis de construction.

Le cahier des charges et des prestations annexé au contrat litigieux prévoit que « *les plans et la demande d'obtention du permis de construire sont établis*

soit par un architecte au choix du maître d'œuvre soit par un architecte choisi par la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME ».

Les parties litigantes sont d'accord pour dire qu'il appartient à la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME d'effectuer les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

L'article 1176 du Code Civil prévoit que *« lorsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas ».*

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucun délai n'a été stipulé dans le contrat du 27 août 2010 pour l'obtention du permis de construire.

Dans un arrêt du 28 novembre 2007, la Cour d'Appel, après avoir constaté que les contrats n'avaient enfermé la réalisation des conditions suspensives dans aucun délai, a retenu, pour admettre que ces conditions étaient réputées accomplies et prononcer la résolution des contrats, que les parties avaient entendu que la condition suspensive de l'autorisation de la commune se réalise dans un délai raisonnable et que la société A.) n'avait pas fait les diligences nécessaires pour l'accomplissement des conditions suspensives stipulées. Dans un arrêt du 26 mars 2009, après avoir visé les articles 1176 et 1178 du Code Civil, la Cour de Cassation luxembourgeoise a tranché la question litigieuse entre parties en décidant qu'une Cour d'Appel, en retenant la défaillance des conditions suspensives par application de l'article 1176 du Code Civil, alors que les compromis de vente n'enfermaient pas la réalisation des conditions dans un temps fixe, sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'arrivera pas, sans constater que les conditions ne pouvaient plus se réaliser, a fait une mauvaise application de l'article 1176 du Code Civil (Cassation 26 mars 2009, n° 20/09, n° du registre 2600).

Il faut déduire de cette décision que la Cour de Cassation luxembourgeoise fait une interprétation stricte des dispositions de l'article 1176 du Code Civil, excluant le pouvoir du juge d'étendre ces dispositions au-delà du sens strict qui leur est donné par les termes y employés. D'après cette décision, au cas où aucun délai n'a été prévu au contrat, le juge doit constater que la

réalisation des conditions n'arrivera pas pour considérer les conditions comme étant défaillies.

Dans ses dernières conclusions du 14 février 2014, la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME explique que la condition suspensive pourra être réalisée sous peu, étant donné que les parties requérantes auraient été informées par la commune de ce que le PAP aurait été validé. Avant l'octroi d'une autorisation de construire, la commune exigerait que les travaux de voirie soient exécutés par l'Administration des Ponts et Chaussées. Ces travaux seraient actuellement en cours. Dès l'obtention du permis de voirie, l'assignée aurait l'intention de solliciter l'autorisation de construire pour la maison des requérants et ce avec toutes les modifications que les requérants souhaiteront. L'assignée entendrait poursuivre l'exécution du contrat.

Il y a lieu de relever que les conclusions de S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME du 14 février 2014, dans lesquelles elle explique que la condition suspensive est sur le point de se réaliser, ne sont pas contredites par les parties requérantes.

Aucun élément du dossier soumis à l'appréciation du Tribunal ne permet de déduire qu'il est certain qu'aucune autorisation de construire n'interviendra et que donc la condition suspensive stipulée ne se réalisera pas. Au contraire, d'après les explications de la partie assignée, cette autorisation interviendra sous peu.

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande des requérants en nullité du contrat du 27 août 2010 pour défaut de réalisation de la condition suspensive stipulée

Subsidiairement, sur base des dispositions de l'article 1184 du Code Civil, les parties requérantes soutiennent qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation, sinon la résolution du contrat pour cause d'inexécution fautive, alors que la partie assignée n'aurait pas fait les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

L'article 1184 du Code Civil dispose que « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement* ».

Il résulte de l'attestation testimoniale de **C.)** du 24 octobre 2014 que **A.)** et **B.)** savaient qu'il y aurait lieu de procéder à la modification du PAP existant avant

de pouvoir construire (pièce n°7 de la partie assignée). Il résulte du courriel de **D.)** du Ministère de l'Intérieur du 6 avril 2011 que la procédure relative au PAP était en cours (pièce n°3 de la partie assignée). Il découle donc de ces deux pièces que la procédure relative au PAP était une condition préalable à l'octroi du permis de construire et que cette procédure était en cours. D'après les explications fournies par la partie assignée dans ses dernières conclusions du 14 février 2014, et non contredites par les requérants, le PAP aurait d'ores et déjà été validé et la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME aurait désormais l'intention de demander l'autorisation de construire à la commune.

Finalement, il convient de rappeler qu'aucun délai pour l'obtention du permis de construire n'est stipulé dans le contrat du 27 août 2010.

Au vu des considérations qui précèdent, il n'y a pas lieu de retenir une quelconque inexécution fautive dans le chef de la partie assignée.

Il y a partant également lieu de déclarer non fondée la demande subsidiaire des requérants en résiliation, sinon résolution du contrat du 27 août 2010 pour inexécution fautive.

Quant aux indemnités de procédure

A.) et **B.)** demandent la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile

La S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME réclame reconventionnellement le paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les requérants de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de la demande de la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME dirigée à l'encontre de **A.)** et **B.)**, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Il convient partant de déclarer sa demande à l'encontre de **A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 750 euros et de condamner **A.)** et **B.)** à lui payer le montant de 750 euros de ce chef.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit que les clauses litigieuses du contrat « *contrat d'achat* » du 27 août 2010 sont conformes à l'article L.211-2 (1) du Code de la Consommation,

qualifie le contrat intitulé « *contrat d'achat* » conclu entre la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME, **A.)** et **B.)** en date du 27 août 2010 de contrat d'entreprise,

dit que les articles 1601-1 et suivants du Code Civil ne sont pas applicables au contrat d'entreprise du 27 août 2010,
partant rejette la demande en nullité du contrat du 27 août 2010 formulée par **A.)** et **B.)** sur base des dispositions des articles 1601-5 et 1601-9 du Code Civil,

déclare non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en nullité du contrat du 27 août 2010 pour défaut de réalisation de la condition suspensive,

déclare non fondée la demande subsidiaire de **A.)** et de **B.)** en résiliation, sinon résolution du contrat du 27 août 2010 pour inexécution fautive dans le chef de la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME,

dit non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** à l'égard de la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
partant en déboute,

déclare fondée, à concurrence du montant de 750 euros, la demande de la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME à l'encontre de **A.)** et de **B.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à la S.A. ECO/ÖKO-LUX-HOME le montant de 750 euros à titre d'indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de **A.)** et de **B.)**.