

**Jugement civil no. 94 / 2010 ( XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, vingt-quatre mars deux mille dix.

Numéro 121387 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge  
Charles KIMMEL, juge,  
Marc KAYL, greffier.

**Entre :**

la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX SARL « ELL », établie et ayant son siège social à L-6841 Machtum, 25, rue de l'Eglise, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 81.310,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 mars 2009,

comparant par Maître Roy REDING, avocat, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**A.),** ouvrier, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Daniel NOEL, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

**Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2010.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX SARL par l'organe de son mandataire Maître Sophie PIERINI, avocat, en remplacement de Maître Roy REDING, avocat constitué.

Maître Daniel NOEL, mandataire de **A.)**, ne s'est pas présenté à l'audience des plaidoiries du 3 mars 2010.

Aux termes d'un « compromis d'achat » du 21 février 2008, **A.)** et **B.)** se sont engagés à acquérir un terrain sis à D-(...), contre paiement d'un prix de vente de 93.624 euros et ils se sont engagés à construire une maison sur ledit terrain dans un délai de 10 mois avec la société EUROPEAN LIGHT LUX. Le compromis contient la clause que « bei Nichteinhaltung dieser Vereinbarung hat der Käufer an E.L.L. HAUS 10% des Kaufpreises des Hauses und Grundstücks zu zahlen ». Le contrat fut signé par **A.)** et un représentant de la société EUROPEAN LIGHT LUX.

Par acte notarié du 7 mars 2008 signé par-devant le notaire Ansgar HENNEN de SAARBURG, **A.)** et **B.)** ont acquis le prédit terrain de la part d'**C.)** pour le prix convenu lequel fut payé en date du 29 avril 2008. **A.)** et **B.)** ont encore payé en date du 5 mars 2008 une commission de courtage à « Immobilienvermittlung Bodem » à hauteur de 3,75% du prix de vente, soit 3.342 euros.

**A.)** a signé le 17 mai 2008 un contrat d'architecte avec l'architecte **D.)** ayant pour objet de dresser les plans de construction pour la maison sise à (...). Or aucune maison ne fut construite par la suite.

Par exploit de l'huissier de justice du 24 mars 2009, la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX a donné assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 48.278,40 euros. Elle base sa demande en ordre principal sur la clause pénale, subsidiairement elle sollicite la résiliation du contrat aux torts de **A.)** et réclame le prédit montant à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle, en ordre plus subsidiaire elle base sa demande sur la responsabilité délictuelle en application des articles 1382 et suivants du code civil. Elle requiert en outre l'allocation des intérêts légaux à partir de la première sommation, le 13 octobre 2008, sinon à partir du 24 novembre 2008, sinon à partir du 19 janvier 2009, le tout jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 euros.

A l'appui de sa demande, la société EUROPEAN LIGHT LUX expose que, malgré divers rappels, **A.)** refuse d'honorer ses obligations issues du contrat conclu le 21 février 2008 qu'elle qualifie de contrat de construction, de sorte qu'elle sollicite l'indemnité y prévue à titre de la clause pénale.

Elle fait valoir qu'au vu du choix opéré par **A.)** en ce qui concerne la maison à construire, le prix d'acquisition stipulé à la clause pénale peut être chiffré comme suit :

- coût de la maison 327.025,21 euros

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| - TVA de 19%      | 62.134,79 euros        |
| - coût du terrain | <u>93.624,00 euros</u> |
| Total             | 482.784 euros          |

La société EUROPEAN LIGHT LUX sollicite à titre principal l'exécution du contrat et l'allocation de la somme de (10% de 482.784 =) 48.278,40 euros à titre de clause pénale. A titre subsidiaire elle sollicite pour autant que de besoin la résiliation du contrat aux torts exclusifs de **A.)** et l'allocation de la prédite somme à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle. Elle base en ordre encore plus subsidiaire sa demande sur la responsabilité délictuelle.

**A.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme. Cependant, dans la mesure où il s'est engagé ensemble avec sa concubine, il estime que les règles relatives à l'indivision s'appliquent et que la partie adverse aurait dû assigner les deux indivisaires. Au fond, il conclut à l'absence de contrat valable conclu entre parties à défaut de comporter la signature de **B.)**. Il soutient que le contrat relatif à la construction future d'une maison d'habitation est soumis, aux termes mêmes du contrat, à la loi luxembourgeoise et doit être qualifié de vente en l'état futur d'achèvement. Etant donné que les dispositions des articles 1601-4 et suivants du code civil n'ont pas été respectées, notamment la conclusion d'un contrat par acte authentique, il conclut à la nullité du contrat. En ce qui concerne en particulier la clause pénale, il estime qu'elle est nulle pour constituer un engagement non déterminé et non chiffrable. Il affirme avoir respecté ladite convention en ce qui concerne l'acquisition du terrain, de sorte que l'inexécution et la clause pénale ne peuvent porter que sur le montant correspondant à la valeur de la maison future à construire, dont la moins chère se chiffre à 178.000 euros. Dans la mesure où il s'est engagé ensemble avec sa concubine, la partie adverse ne pourrait que solliciter la moitié de la clause pénale à son égard.

**A.)** formule une demande sur base de l'article 6-1 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 3.000 euros et il requiert une indemnité de procédure de 1.500 euros.

### **La recevabilité des demandes**

**A.)** estime que la partie adverse aurait dû assigner les deux indivisaires.

La société EUROPEAN LIGHT LUX soutient par contre que seul **A.)** reste lié par les termes du contrat, étant donné qu'il a payé l'intégralité du prix du terrain et de la commission y relative.

Le présent litige n'a pas trait à l'indivision du terrain acquis par **A.)** et **B.)** suivant acte notarié du 7 mars 2008, mais il est relatif au « compromis d'achat » du 21 février 2008 lequel n'a engendré aucune indivision. En effet ce contrat porte uniquement sur un engagement d'acquiescer le terrain litigieux, sans opérer un transfert de propriété, et sur un engagement de construire avec la société EUROPEAN LIGHT LUX. Il faut encore

préciser qu'actuellement c'est uniquement le volet relatif à la construction de la maison qui est en cause, la vente du terrain ayant fait l'objet de l'acte authentique du 7 mars 2008.

Le contrat du 21 février 2008 énonce qu'il est conclu entre **A.)**, **B.)** et la société E.L.L. HAUS, mais il est uniquement signé par un représentant de la société E.L.L. HAUS et **A.)**. Il y a lieu de déterminer dans un premier temps, si **B.)** se trouve liée aux termes de ce contrat.

Même si **B.)** a acquis ensemble avec **A.)** le terrain et qu'ils se sont acquittés ensemble de tous les paiements y relatifs, ces faits intervenus postérieurement à la date de signature du compromis du 21 février 2008 ne permettent pas de conclure que **B.)** a eu connaissance de ce compromis et qu'elle y a entendu adhérer, sans l'avoir pour autant signé.

Le défaut de signature du contrat par **B.)** affecte la validité du contrat, comme soutenu par **A.)**, mais uniquement dans le chef de celle-ci. Le contrat est par contre valable dans le chef de **A.)** et il lui est opposable alors qu'il l'a signé.

Il s'ensuit qu'au vu des éléments dont dispose le tribunal, **B.)** ne peut être considérée comme étant tenue dans les termes du « compromis d'achat » du 21 février 2008 à défaut de l'avoir signé.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par **A.)** tiré de l'absence d'assignation de **B.)** laisse donc d'être fondé. Il en est de même quant à son moyen tiré de l'absence d'un contrat valable à son égard en raison du défaut de signature du contrat par **B.)**.

Les demandes introduites par ailleurs dans les forme et délai de la loi sont recevables.

### **La qualification du contrat daté du 21 février 2008**

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

**A.)** soutient que le contrat porte sur la construction future d'un immeuble, de sorte que les dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement s'appliquent, telles que prévues aux articles 1601-4 et suivants du code civil.

La société EUROPEAN LIGHT LUX estime par contre que les parties sont liées par un contrat de construction.

En ce qui concerne la stipulation relative à la construction de la maison, le contrat du 21 février 2008 prévoit ce qui suit :

« (...) verpflichtet sich Herr/Frau **A.)**, **B.)** ausschließlich und unwiderruflich mit oder über E.L.L. HAUS s.a.r.l innerhalb von 10 Monaten zu bauen. (...) Es ist vereinbart, ein Haus von Nr.1-8 auszuwählen, zu ändern oder einen Eigenentwurf, der mit E.L.L. besprochen

wurde, zu bauen. Grundrisse, Ansichten, Bau- und Leistungsbeschreibung und Preise liegen dem Käufer vor. Preise können sich entsprechend ändern. Eigenentwürfe inbegriffen. Der Käufer sagte zu, dass die Zahlung für das Grundstück und das Haus gesichert ist. »

Le contrat ne contient aucune précision, à part celle qu'il s'agit d'une construction d'une maison sur un terrain déterminé. Elle ne contient aucune description de l'immeuble à construire, sauf à renvoyer à des maisons qualifiées de n°1 à 8, 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).

Il ressort du contrat que **A.)** avait toute la liberté de construire la maison de son choix, de sorte que l'objet du contrat n'était pas encore déterminé et n'était même pas déterminable. Ce n'est d'ailleurs que le 29 avril 2008 que **A.)** a conclu un contrat d'architecte, de sorte que lors de la signature du contrat en date du 21 février 2008 il n'existait aucun plan ou projet concret quant à la maison 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<sup>er</sup> 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 négocier 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 négocier de bonne foi est une faute contractuelle, qui peut entraîner la résolution judiciaire de l'accord de principe (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 oct. 1963 : Bull. civ. I, n° 419), ainsi que le prononcé de dommages-intérêts pour perte d'une chance (Cass. 3<sup>e</sup> 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).

Au vu du contenu du contrat repris plus haut et des principes ci-dessus énoncés, il faut retenir que le contrat du 21 février 2008 ne constituait qu'un accord de principe. Les dispositions relatives à la vente en l'état futur d'achèvement ne trouvent pas à

s'appliquer et le moyen de **A.)** tendant à la nullité du contrat sur base des articles 1601-4 et suivants du code civil n'est pas fondé.

### **La demande de la société EUROPEAN LIGHT LUX**

Il résulte des développements qui précèdent que les parties se trouvent liées par un contrat, même s'il ne s'agit ni d'une vente en l'état futur d'achèvement, ni d'un contrat de construction, de sorte que la demande subsidiaire de la société EUROPEAN LIGHT LUX sur la base délictuelle est d'ores et déjà à écarter.

La société EUROPEAN LIGHT LUX sollicite à titre principal l'exécution du contrat et l'allocation de l'indemnité prévue à titre de clause pénale et à titre subsidiaire elle demande à voir résilier le contrat aux torts exclusifs de **A.)** et l'allocation de la même somme à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle.

**A.)** fait valoir que la clause pénale n'a pas été chiffrée, de sorte qu'il s'agit d'un engagement non déterminé et non chiffrable, partant illicite.

La société EUROPEAN LIGHT LUX estime par contre que la clause est parfaitement licite. Quant au calcul du montant réduit, le prix de la construction qui est contesté par la partie adverse ressortirait du choix opéré par elle et tel que résultant d'un courrier de l'architecte du 17 mai 2009.

Pour revêtir le caractère de clause pénale au sens de l'article 1226 du code civil, la clause figurant dans le contrat du 21 février 2008 doit constituer « une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts réduits indépendamment de la question des consistances, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties » (Cour d'appel 29 octobre 1997, n°17996 du rôle). Elle porte donc à la fois sur l'existence et sur le quantum du préjudice inhérent à l'inexécution de l'obligation (Cour d'appel 14 juillet 2004, n°28455 du rôle). Elle a pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage. Par contre, l'inexécution contractuelle imputable au débiteur doit être rapportée par le créancier qui se prévaut de la clause pénale (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n°640 et s.).

Le jeu de la clause pénale est donc fonction de l'intention des parties, conformément aux principes contractuels. Si la clause est ambiguë, les juges du fond sont souverains pour l'interpréter (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 18 oct. 1994, arrêt no 1313 D, inédit) et décider si l'inexécution reprochée au débiteur est bien celle qui était entrée dans les prévisions des parties (Cass. civ. 6 déc. 1932, DH 1933.52 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ. 10 févr. 1960, Bull. civ. I, no 94 ; Cass. com. 7 févr. 1962, Bull. civ. III, no 84 ; Cass. com. 30 avr. 1969, Bull. civ. IV, no 149). Son champ d'application ne saurait être étendu au-delà de la volonté des contractants. Et, à supposer qu'il reste une incertitude sur le quantum de la peine et, par conséquent, sur la portée de l'engagement souscrit par le débiteur, le juge devrait

refuser de faire application de la clause (Cass. com. 22 févr. 2000, Bull. civ. IV, no 35, D. 2000, AJ 153, obs. É. Chevrier) (Répertoire civil Dolloz, v° clause pénale, n°42).

La clause litigieuse prévoit que « bei Nichteinhaltung dieser Vereinbarung hat der Käufer an E.L.L. HAUS 10% des Kaufpreises des Hauses und Grundstücks zu zahlen ».

Le prix du terrain ressort tant du contrat du 21 février 2008 que de l'acte notarié, à savoir 93.624 euros. Le prix de la construction, tel que retenu par la société EUROPEAN LIGHT LUX dans son calcul, soit 389.160 euros TTC (19% TVA comprise), se trouve indiqué dans un courrier du 29 avril 2008 de la part de l'architecte **D.)** adressé à **A.)**.

Le tribunal constate que non seulement ce courrier est postérieur à la conclusion du contrat du 21 février 2008, mais l'architecte y relève encore que « bitte bedenken Sie, dass wir das Haus mit all Ihren Wünschen kalkuliert haben. Es besteht jedoch noch erhöhtes Einsparpotential (...) ». Il ne résulte d'aucun élément du dossier que le choix de **A.)** a finalement porté sur la maison telle qu'offerte par l'architecte dans ce courrier.

Il s'ensuit que le prix de la construction ne se trouve pas établi sur base des pièces invoquées et il n'était en plus pas déterminable lors de la conclusion du contrat. En effet, la société EUROPEAN LIGHT LUX ne verse pas son catalogue dans lequel figurent les différents types et prix de maison sur lesquels le choix aurait pu porter, de plus il faut constater que **A.)** n'avait encore effectué aucun choix concret le 21 février 2008.

Il s'ensuit que la clause litigieuse ne prévoit ni une indemnité forfaitaire fixée d'avance par les parties, ni une indemnité déterminable sur base des éléments du contrat.

Dans ces conditions la clause contenue dans le contrat du 21 février 2008 ne saurait revêtir le caractère de clause pénale. Il s'ensuit que la société EUROPEAN LIGHT LUX ne peut pas baser sa demande en indemnisation de son préjudice subi du fait de l'inexécution du contrat par **A.)** sur la clause pénale.

La société EUROPEAN LIGHT LUX reste cependant en droit de solliciter l'indemnisation de son préjudice selon les règles de droit commun, de sorte qu'il lui appartient de rapporter la preuve d'un dommage subi du fait de l'inexécution d'une obligation contractuelle par **A.)**.

Il résulte des développements qui précèdent que les parties sont liées par un accord de principe dans le cadre duquel elles ont contracté une obligation de poursuivre de bonne foi les négociations. Afin d'apprécier le bien-fondé de la demande de la société EUROPEAN LIGHT LUX, il échet d'examiner si **A.)** a manqué à son obligation de négocier de bonne foi et s'il y a lieu à résolution judiciaire de l'accord de principe signé le 21 février 2008.

Suite à la signature du « compromis d'achat » du 21 février 2008, **A.)** a clairement entrepris des démarches en vue de la construction d'une maison avec la société EUROPEAN LIGHT LUX. En effet, il a conclu le 29 avril 2008 un contrat avec l'architecte pour faire établir des plans de construction.

**A.)** fait valoir en ce qui concerne ces plan qu'ils ont été modifiés à d'innombrables reprises, que le point de départ était une maison énorme qu'il ne pouvait pas financer avec sa concubine et qu'en tenant compte de leurs facultés contributives, on arrivait à une toute petite demeure.

La société EUROPEAN LIGHT LUX ne fournit aucune précision quant aux négociations qui ont eu lieu entre parties. Il résulte uniquement d'un courrier du 14 août 2008 adressé par la société EUROPEAN LIGHT LUX à **A.)** que «wie Sie uns beim Treffen am 09.08.2008 in Grevenmacher mitteilten, wollen Sie wahrscheinlich nicht bauen und evnt. das Grundstück verkaufen. »

Le simple fait que **A.)** n'a pas conclu un contrat de construction avec la société EUROPEAN LIGHT LUX n'est pas suffisant pour conclure à une inexécution de l'obligation de négocier de bonne foi dans son chef. Aucune faute n'est établie, voire même invoquée dans le chef de **A.)** permettant d'engager sa responsabilité contractuelle.

En ce qui concerne par ailleurs un éventuel dommage dans le chef de la société EUROPEAN LIGHT LUX, celle-ci invoque uniquement que le comportement fautif de la partie adverse est directement lié au préjudice financier de la perte d'un marché pour elle. Or elle ne fournit pas le moindre détail pour évaluer un éventuel préjudice financier, lequel est contesté par la partie adverse, et elle ne verse pas non plus la moindre pièce à ce sujet. Il s'ensuit que la société EUROPEAN LIGHT LUX n'a pas établi davantage d'avoir subi un dommage.

La demande de la société EUROPEAN LIGHT LUX en résolution judiciaire de l'accord de principe aux torts exclusifs de **A.)** et en allocation de dommages et intérêts n'est donc pas fondée.

### **La demande de A.)**

**A.)** a formulé une demande en octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et il a réclamé une indemnité de procédure.

**A.)** n'établissant pas qu'en introduisant la présente demande, la société EUROPEAN LIGHT LUX a agi dans le but de lui nuire ou avec une légèreté blâmable, il doit être débouté de sa demande en octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Eu égard à l'issue et la nature du litige, la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 750 euros.

**PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 17 février 2010,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX,

la dit non fondée,

déboute **A.)** de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

condamne la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX à payer à **A.)** une indemnité de procédure de 750 euros,

condamne la société à responsabilité limitée EUROPEAN LIGHT LUX aux frais et dépens de l'instance.