

Jugement civil no. 255/2005 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quatorze décembre deux mille cinq.

Numéro 92419 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marielle RISCETTE, juge,
Charles KIMMEL, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

1. **A.**), employé privé, et son épouse
2. **B.**), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 17 décembre 2004,

défendeurs sur reconvention

comparant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme **SOC.1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit THILL,

demanderesse par reconvention

comparant par Maître Charles OSSOLA, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 9 novembre 2005.

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

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

Entendu la société anonyme **SOC.1.)** SA par l'organe de Maître Fayza OMAR, avocat, en remplacement de Maître Charles OSSOLA, avocat constitué.

Suivant acte sous seing privé signé entre parties en date du 20 octobre 2003, les époux **A.)** et **B.)** se sont engagés à acquérir un terrain sis à (...) auprès de la société anonyme **SOC.1.)** pour le prix de 191.400 euros. Selon l'article 2 alinéa 2 de ce contrat, les acquéreurs s'engageaient à payer un acompte de 9.570 euros sur le prix de vente.

Le contrat contenait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les acquéreurs. Cette clause était de la teneur suivante :

« La présente vente est faite sous la condition suspensive dans le cas de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt pour le financement du prix d'achat du terrain.

Dans ce cas, un institut de crédit domicilié à Luxembourg devra donner son accord par écrit pour le prêt nécessaire au paiement du prix d'achat du terrain endéans 60 jours à partir de la date du présent compromis de vente, sinon les deux parties sont libres de tout engagement pour autant que l'acquéreur fournisse au vendeur une attestation de refus en ce sens de cet institut ».

Le contrat contenait par ailleurs une clause 7 prévoyant que les acquéreurs s'engageaient « à construire une maison sur le terrain prédécrit avec la société **SOC.1.)** SA en tant que maître de l'ouvrage délégué et avec **C.)** en tant qu'architecte ». L'article 8 du contrat précisait que « L'acquéreur signera au moment de la passation de l'acte notarié avec le vendeur en tant que maître de l'ouvrage délégué, nommant ainsi la société **SOC.1.)** SA en tant que maître de l'ouvrage délégué, l'acquéreur comme maître de l'ouvrage. Il est convenu entre parties, que les honoraires pour les prestations du vendeur en tant que maître de l'ouvrage délégué seront fixés à 6 % du coût imputable de la construction à ériger ». L'article 9 ajoutait que « L'acquéreur signera au moment de la passation de l'acte notarié un contrat d'architecte avec Monsieur **C.)**, architecte diplômé epf/z, ... ».

Les parties n'ont jamais signé le contrat de maître de l'ouvrage délégué et les époux **A.)** et **B.)** n'ont jamais signé un contrat d'architecte avec **C.)**. L'acte signé en date du 20 octobre 2003 n'a jamais été officialisé par un acte notarié.

Par exploit d'huissier de justice du 17 décembre 2004, les époux **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à la société anonyme **SOC.1.)** SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la défenderesse s'entendre dire que le compromis de vente du terrain du 10 octobre 2003 serait nul, sinon pour entendre prononcer la résolution de ce compromis. Les demandeurs ont conclu à voir condamner la défenderesse à leur restituer l'acompte de 9.570 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir du 20

octobre 2003 jusqu'à solde, à leur payer des dommages et intérêts évalués à 15.000 euros et à leur verser une indemnité de procédure de 1.500 euros. Les demandeurs ont conclu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Condition suspensive :

La défenderesse **SOC.1.)** SA a fait valoir que la condition suspensive prévue en faveur des demandeurs serait défaillie, faute par ces derniers de rapporter la preuve qu'ils ont obtenu le prêt devant servir à financer leur acquisition dans le délai prévu au contrat. Ce délai étant écoulé, le contrat serait définitivement éteint.

Les demandeurs ont fait valoir que la condition suspensive se serait réalisée dans le délai imparti par le contrat conclu entre parties. A l'appui de leur affirmation, ils ont versé un courrier de la banque **BQUE.1.)** duquel il résulterait qu'ils auraient obtenu le prêt nécessaire à leur projet.

La défenderesse a fait répliquer que ce courrier ne renseignerait pas un prêt accordé à hauteur du prix de vente du terrain. La condition serait partant défaillie.

Le compromis de vente comprenant la condition suspensive en faveur des acquéreurs a prévu que la condition devait se réaliser dans un laps de temps de 60 jours à partir de la date du compromis de vente, à savoir le 20 octobre 2003. Le délai a partant expiré le 19 décembre 2003.

Le courrier de la banque **BQUE.1.)** versé par les demandeurs est daté du 15 décembre 2003. Il a été adressé au notaire Frank Baden qui a été désigné à l'article 5 du compromis de vente du 20 octobre 2003 comme notaire devant dresser l'acte notarié de vente. Il n'a pas été contesté que ce courrier soit parvenu avant le 19 décembre 2003 au notaire Baden.

Il faut partant retenir que les demandeurs ont satisfait à la condition posée dans le compromis de vente dans le délai qui leur était imparti. Il y a lieu de réfuter l'argument de la défenderesse consistant à dire que le certificat d'octroi de prêt ne serait parvenu au notaire Seckler que bien plus tard, puisque seul le notaire Baden a été retenu comme notaire instrumentaire dans le compromis de vente. Le fait que le certificat ne porte pas sur l'entièreté du montant du prix de vente du terrain ne saurait pas non plus porter à conséquence puisque rien n'interdisait aux demandeurs d'avoir recours à des fonds personnels pour financer partiellement leur acquisition.

La condition suspensive s'étant réalisée dans le délai prévu au contrat, la défenderesse ne saurait se fonder sur la défaillance de cette condition pour soutenir que le contrat ne se serait pas valablement formé entre parties.

Qualification du contrat et demande en nullité:

Les demandeurs ont fait valoir que le contrat conclu entre parties constituerait en réalité une vente en l'état futur d'achèvement qui ne dirait pas son nom. En effet il faudrait considérer ce

contrat comme formant un ensemble avec le contrat de maître de l'ouvrage délégué et le contrat d'architecte. Il résulterait de l'économie de ces trois contrats que leur objet aurait été la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement d'une maison unifamiliale à construire sur le terrain faisant l'objet du contrat du 20 octobre 2003. Il résulterait de l'ensemble de ces contrats que les demandeurs auraient perdu leur qualité de maître de l'ouvrage en faveur de la défenderesse. Par ailleurs ces contrats auraient eu pour objet la construction d'une maison et le prix aurait été payable en fonction du développement de la construction. Toutes les conditions d'application de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeuble à construire et à l'établissement de garantie en raison de vices de construction seraient partant réunies. L'acte du 20 octobre 2003 serait donc à qualifier de contrat de réservation. Or il ne répondrait pas à toutes les exigences formelles prescrites à titre impératif par la loi. Le contrat serait donc nul.

A titre subsidiaire, les demandeurs ont fait valoir que le contrat serait nul pour être purement potestatif puisqu'il permettrait à la demanderesse de leur imposer unilatéralement les conditions du « contrat de maîtrise d'ouvrage délégué » et les choix architecturaux.

Les demandeurs ont finalement soutenu avoir proposé à la défenderesse de dresser un contrat en bonne et due forme, respectant les prescriptions de la vente en l'état futur d'achèvement, mais la défenderesse aurait refusé de procéder de la sorte. Le compromis de vente serait partant à déclarer résolu par la faute de la défenderesse.

La défenderesse a rejeté la qualification de vente en l'état futur d'achèvement des relations contractuelles qui se sont formées entre parties. Elle a refusé de voir tenir compte des contrats de maître de l'ouvrage délégué et d'architecte en faisant valoir que ces contrats n'auraient pas été signés entre parties. Elle a ajouté qu'en tout état de cause les demandeurs se seraient vu réserver les prérogatives de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, le « contrat de maîtrise d'ouvrage délégué » précisant que la défenderesse ne serait que maître d'ouvrage « délégué ». Il ne ressortirait par ailleurs pas de ce contrat que les demandeurs devraient effectuer des paiements, ni fournir des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction.

Le tribunal estime qu'en vue de départager les parties, il y a lieu d'apporter les précisions qui suivent relativement à la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeuble à construire et à l'établissement de garantie en raison de vices de construction. Il résulte des dispositions de l'article 1601-4 du code civil, introduit par cette loi, qu'en droit luxembourgeois la vente du terrain du promoteur à l'acquéreur n'est pas de l'essence du contrat de vente en l'état futur d'achèvement. La livraison du terrain par le promoteur ne figure pas parmi les critères d'application impérative des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 (Marc Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au GrandDuché de Luxembourg, n° 180 et 189). Il faut en conclure que ne doit pas encourir de sanction le fait de procéder par acte séparé à la vente du terrain sur lequel la construction est à ériger. En effet cette façon de procéder ne saurait permettre de contourner les dispositions impératives de la loi du 28 décembre 1976, puisqu'en droit luxembourgeois, contrairement au droit français, la vente du terrain par le promoteur n'entre pas en ligne de compte pour la

qualification du contrat portant sur la construction de l'immeuble. Rien n'oblige partant les parties d'englober la vente du terrain dans le contrat de construction qu'ils concluent. Le contrat de vente du terrain peut partant être considéré isolément du reste des relations contractuelles qui se sont formées entre parties.

En l'espèce aucun contrat portant sur la construction à ériger n'a été signé entre parties, sauf la clause contenue à l'acte du 20 octobre 2003 imposant aux demandeurs de conclure un contrat de maître de l'ouvrage délégué avec la défenderesse et un contrat d'architecte avec le dénommé **C.**). Le tribunal est d'avis que dans ces circonstances il ne saurait se baser sur les contrats de maître d'ouvrage délégué et d'architecte pour qualifier l'acte du 20 octobre 2003, ces deux conventions ne liant pas les parties.

Il y a lieu d'ajouter à titre superfétatoire qu'en tout état de cause le contrat de maître de l'ouvrage délégué tel que versé sous forme de projet par les parties, ne remplit pas les conditions pour être qualifié de contrat de vente en l'état futur d'achèvement au sens de la loi du 28 décembre 2003 et des articles 1601-1 du code civil.

En effet pour qu'un contrat puisse être qualifié de contrat de vente en l'état futur d'achèvement, il faut que 1) le contrat porte sur la livraison d'une construction future, 2) le vendeur garde les pouvoirs de maître de l'ouvrage et 3) le prix soit stipulé payable pendant la période de construction par des versements échelonnés entre les mains du vendeur (M. Elter et F. Schockweiler, op.cit., n° 190, 193 et 194).

En l'espèce il ne fait pas de doute que la première condition est remplie.

Concernant la deuxième condition, il résulte des stipulations du projet de contrat de maître de l'ouvrage délégué que les demandeurs donnent à la défenderesse le « pouvoir de l'assister à construire sa maison » et que la défenderesse accepte cette mission d'agir pour compte et risque du maître de l'ouvrage en tant que maître de l'ouvrage délégué » (article 1 du contrat). Il est précisé plus loin que le maître de l'ouvrage donne mandat exclusif à la défenderesse pour la construction de cette maison avec précision des modalités. Le projet de contrat prévoit notamment en ce qui concerne le choix des entrepreneurs qu' « En principe le choix final sera fait par le maître de l'ouvrage, à moins qu'un autre choix s'impose dans les yeux de l'architecte en tenant compte des considérations techniques impératives ». Il est ajouté que « Les bordereaux seront signés par le maître de l'ouvrage et co-signés par **SOC.1.)** ».

Le tribunal estime que si certes la défenderesse s'est vue conférer des pouvoirs de co-maître de l'ouvrage, il ne résulte pas des stipulations de ce contrat que les demandeurs ont perdu tout pouvoir de décision relativement à la maison à construire, gardant notamment le dernier mot en ce qui concerne les entreprises à retenir pour l'exécution des travaux et ayant un droit de co-signature des bordereaux. Le fait que la défenderesse se soit vu accorder un mandat exclusif fait penser au contrat de promotion immobilière français, inconnu en droit luxembourgeois, mais réglementé par une loi spéciale en France. Le tribunal estime qu'il ne ressort partant pas des

stipulations du contrat que la deuxième condition relative à la vente en l'état futur d'achèvement soit remplie.

Finalement concernant la troisième condition, le projet de contrat de maître de l'ouvrage délégué prévoit que les factures sont contrôlées par la défenderesse, que le maître de l'ouvrage s'engage à payer les factures ainsi approuvées par la défenderesse directement aux différents fournisseurs et entreprises. Les paiements ne devaient donc pas se faire à la défenderesse. Le fait que le projet de contrat de maître de l'ouvrage délégué précise que la commission de 6 % due à la défenderesse soit payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, n'est pas de nature à faire retenir que la troisième condition soit remplie. En effet, en imposant cette troisième condition, le législateur a visé l'encaissement par le promoteur des fonds relatifs au prix des travaux de construction en cours de chantier. Cette troisième condition n'est partant pas non plus donnée.

Il résulte des développements qui précèdent qu'en tout état de cause le projet de contrat de maître de l'ouvrage délégué ne tombe pas sous le champ d'application de la loi du 28 décembre 2003. Les demandeurs ne sauraient partant se baser sur les dispositions de cette loi et des articles afférant contenus au code civil pour conclure à la nullité du contrat du 20 octobre 2003.

Les demandeurs ont conclu à titre subsidiaire à la nullité du contrat du 20 octobre 2003 au motif que la clause de ce contrat les obligeant à conclure un contrat de maître de l'ouvrage délégué avec la défenderesse et un contrat d'architecte avec le dénommé **C.**), constituerait une clause potestative les mettant à la merci de la défenderesse.

Suivant l'article 1168 du code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas.

L'article 1170 du même code définit la condition potestative comme celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. L'article 1174 prévoit la nullité de tout contrat conclu sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige.

En l'espèce il faut constater que les clauses 7, 8 et 9 du contrat du 20 octobre 2003 ne posent pas comme condition, suspensive ou résolutoire, du contrat que les demandeurs concluent un contrat de maître de l'ouvrage délégué et un contrat d'architecte avec les personnes en cause, mais ces articles imposent purement et simplement la conclusion de ces contrats aux demandeurs. Ces clauses du contrat ne sauraient partant être qualifiées de condition au sens des dispositions précitées.

Par contre l'article 1126 du code civil prévoit que tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, à faire ou à ne pas faire. L'article 1129 ajoute qu'il faut que l'obligation

ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée.

Pour que le contrat soit valable, il faut donc que son objet soit déterminable, partant soustrait à l'arbitraire des parties. L'objectif de l'article 1129 du code civil est d'éviter que l'une des parties ne soit placée à la merci de l'autre (Cass. fr. 1ère 23 mai 1995 : RTDC civ. 1995 p. 620, obs. J. Mestre). Lorsque le contrat porte sur un service, il faut savoir avec précision quel service, quelles prestations ont été promises (Jurisclasseur droit civil, art.1126 à 1130, n° 20).

En l'espèce les demandeurs se sont engagés par contrat du 20 octobre 2003 à conclure un contrat de maître de l'ouvrage délégué avec la défenderesse et un contrat d'architecte avec C.). Le contrat du 20 octobre 2003 ne précise d'aucune manière les prestations à fournir dans le cadre de ces deux contrats, ni les obligations en découlant pour les parties. Par contre ce contrat contient en son article 2 une clause pénale en faveur de la défenderesse pour le cas où les demandeurs ne rempliraient pas leurs obligations contractuelles. Les demandeurs courent donc le risque de se voir imposer les conditions du marché par la défenderesse et l'architecte sous la pression de la clause pénale prévue au contrat et de l'acompte qu'ils ont payé.

La défenderesse a fait valoir que les demandeurs auraient connu les conditions du contrat de maître de l'ouvrage et du contrat d'architecte avant la signature du contrat du 20 octobre 2003. Elle a offert en preuve les faits relatifs à cette affirmation.

Les demandeurs ont contesté cette affirmation, faisant valoir que les projets de ces contrats ne leur auraient été remis qu'après la signature de l'acte du 20 octobre 2003. Ils ont demandé le rejet de l'offre de preuve formulée par la défenderesse au motif qu'elle serait contraire aux dispositions de l'article 1341 du code civil.

Le tribunal estime qu'il n'est pas décisif de savoir si les demandeurs ont connu les projets du contrat de maître de l'ouvrage délégué et du contrat d'architecte avant de signer l'acte du 20 octobre 2003. En effet il faut constater que dans le contrat du 20 octobre 2003 aucune référence claire et précise n'est faite à ces projets de contrat, partant aucun lien n'a été établi par les parties entre les projets de contrat et les contrats de construction à conclure en vertu de l'acte du 20 octobre 2003. Même à supposer que ces projets de contrat aient été discutés entre parties avant la signature du contrat du 20 octobre 2003, rien dans cette dernière convention ne permet de retenir que les conditions de ces projets devaient servir de modèle et de référence aux contrats définitifs. De par l'absence de toute référence à ces projets dans le contrat du 20 octobre 2003, les conditions y retenues n'avaient aucun caractère contraignant pour les parties. Il faut en conclure que même à supposer que les demandeurs se soient fait soumettre les projets de contrats de maître de l'ouvrage délégué et d'architecte avant la signature du contrat du 20 octobre 2003, ce fait n'est pas de nature à rendre déterminable l'objet du contrat du 20 octobre 2003.

L'offre de preuve de la défenderesse est partant à rejeter comme n'étant pas pertinente pour l'issue du présent procès.

Il résulte des développements qui précèdent que l'objet du contrat du 20 octobre 2003 relativement aux contrats de maître de l'ouvrage délégué et d'architecte n'est pas déterminé, ni déterminable. Le contrat est partant nul sur ce point. Le tribunal estime qu'il y a lieu d'annuler l'ensemble du contrat du 20 octobre 2003. Il faut en effet constater d'une part qu'aucune des parties n'a conclu au maintien de la seule vente du terrain et d'autre part, il résulte des stipulations du contrat du 20 octobre 2003 que la vente du terrain et la conclusion des contrats de maître de l'ouvrage délégué et d'architecte étaient intimement liées et qu'il était de l'intention des parties de faire dépendre l'un de l'autre. Le contrat du 20 octobre 2003 est partant à déclarer nul dans son ensemble.

Le contrat étant déclaré nul, les parties doivent être remises dans la situation telle qu'elle aurait existé si le contrat n'avait pas été conclu. Les demandeurs ont partant droit à la restitution de l'acompte qu'ils ont payé. La défenderesse doit être condamnée à payer aux demandeurs la somme de 9.570 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les demandeurs ne justifient pas sur quelle base ils auraient droit au paiement des intérêts légaux à partir de la date du 20 octobre 2003.

Les demandeurs ont formulé une demande en obtention de dommages et intérêts évalués à 15.000 euros pour réparer le préjudice qu'ils ont subi du fait de l'insécurité juridique dans laquelle ils se seraient trouvés depuis le 20 octobre 2003 relativement au contrat conclu à cette date.

Le tribunal constate que d'une part les demandeurs n'établissent pas quel préjudice précis serait résulté pour eux du fait qu'ils étaient dans l'ignorance du sort qui serait réservé au contrat conclu le 20 octobre 2003. Il y a lieu d'ajouter que les demandeurs ont contribué à créer cette incertitude juridique en étant d'accord à signer le contrat du 20 octobre 2003 sans s'assurer des conditions précises des contrats de construction et d'architecte à conclure entre parties. Le tribunal estime partant que les demandeurs sont à débouter de cette demande.

La défenderesse a formulé une demande reconventionnelle en paiement de la clause pénale contenue dans le contrat du 20 octobre 2003, sanctionnant l'inexécution par demandeurs de leurs obligations contractuelles. Le contrat étant déclaré nul, il ne saurait être valablement reproché aux demandeurs de ne pas l'avoir exécuté. Cette demande est partant à rejeter.

Chacune des parties a formulé une demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Les demandeurs ayant obtenu gain de cause, ils peuvent prétendre à une telle indemnité. Il faut constater que les demandeurs ont dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de sortir d'une situation à laquelle ils ont certes contribué, mais dont la responsabilité doit essentiellement être mise à charge de la défenderesse qui en tant que professionnelle ne pouvait ignorer les règles régissant la matière. Au vu des éléments de la cause, il y a lieu de dire

que les demandeurs ont droit au paiement d'une indemnité de procédure et de fixer cette indemnité à 800 euros.

Au vu de l'issue de la présente instance, la défenderesse est à débouter de sa demande d'une indemnité de procédure.

Les conditions d'application de l'article 244 du nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

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

vu l'ordonnance de clôture du 9 novembre 2005,

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

Quant à la demande principale :

la dit partiellement fondée,

déclare nul le contrat conclu entre parties en date du 20 octobre 2003,

condamne la société anonyme **SOC.1.) SA** à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 9.570 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

Quant à la demande reconventionnelle :

la dit non fondée,

partant en déboute,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** aux frais de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc Thewes qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société anonyme **SOC.1.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 800 euros,

déboute la société anonyme **SOC.1.)** de sa demande d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.