

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH20/00090

Audience publique du jeudi six juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-03463 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Cyntia WOLTER, juge délégué,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

La société de droit allemand PERSONNE1.), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), représentée par son commanditaire actuellement en fonctions la société SOCIETE1.), établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce du Amtsgericht ADRESSE2.) sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Veronique REYTER de Esch-sur-Alzette, du 8 avril 2020,

comparaissant par SOCIETE2.), société en commandite simple, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Société du Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite sur la liste V du Tribunal de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, SOCIETE3.), établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Société du Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

- 1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par la société à SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LE TRIBUNAL

1. Rétroactes de l'affaire

Suivant compromis de vente du 11 juillet 2018, PERSONNE4.), en sa qualité de vendeur, a vendu à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.), en leur qualité d'acquéreurs, un terrain à bâtir sis à ADRESSE7.), d'une superficie de 9,32 ares au prix de 699.000.- euros.

Suivant contrat d'entreprise sous seing privé du 25 juillet 2018, les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) ont chargé la société PERSONNE1.) (ci-après la PERSONNE1.) de la construction d'une maison préfabriquée avec cave au prix de 749.788.- euros. Le contrat précise qu'il se base sur le listing des prestations et des prix du même jour (« *beiliegender Leistungs und Kostenaufstellung vom 25.07.2018* ») et sur les plans annexés du 24 juillet 2018.

Suivant acte notarié passé devant le notaire Maître Paul Bettingen du 12 septembre 2018, les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) ont acquis le prêt terrain sis à ADRESSE7.).

Cet acte notarié, à sa page 6, stipule que : « *la partie acquéreuse va faire ériger sur le terrain pré-désigné une maison d'habitation conformément à l'autorisation de bâtir. Elle prend l'engagement irrévocable de faire construire cette maison d'habitation par la PERSONNE1.), représentée par son partenaire de coopération SOCIETE5.) avec siège à L-ADRESSE8.). Le contrat de construction sera établi directement entre la partie acquéreuse et la prêtée société* ».

Suivant courrier du 2 avril 2019, les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.), par l'intermédiaire de leur mandataire, ont résilié avec effet immédiat le contrat d'entreprise du 25 juillet 2018 conclu avec la PERSONNE1.). Suivant le même écrit, ils contestent ledit contrat en application de l'article 123 BGB (« ...*und fechten diesen ferner gemaess §123 BGB wegen Taeschung an* »).

En date du 11 juillet 2019, la PERSONNE1.) adresse une facture numéroNUMERO5.) aux conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) et mettant en compte 10% du prix de vente de 749.788.- euros, soit le montant de 74.978,80 euros à titre de clause pénale prenant appui sur l'article 7.3. des conditions générales régissant le contrat d'entreprise conclu le 25 juillet 2018.

Cette facture est contestée par courrier du mandataire des conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) du 18 juillet 2019.

Suivant exploit d'huissier de justice du 8 avril 2020, la PERSONNE1.) a donné assignation aux conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de céans, chambre civile, aux fins d'obtenir une indemnisation suite à la résiliation unilatérale du contrat d'entreprise du 25 juillet 2018, dans le chef des conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.).

Suivant jugement numéro 2022TALCH20/00052 rendu le 28 avril 2022, le tribunal de céans s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, dit que le droit allemand est applicable au litige, dit que le contrat d'entreprise du 25 juillet 2018 n'est pas nul pour ne pas revêtir la forme authentique, et avant tout autre progrès en cause, a enjoint aux conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) de fournir la preuve du contenu de la loi allemande, ainsi que ses conséquences sur la présente affaire concernant les articles 123 et 142 du BGB (« *Erloeschen des Anspruchs durch Anfechtung* »).

Maître Diab BOUDENE a conclu en date du 29 novembre 2022.

Maître Henry DE RON et Maître Diab BOUDENE ont été informés par bulletin du 15 mai 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 1^{er} juin 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 8 juin 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Leyla GURBUZEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat constitué, a conclu pour la société de droit allemand PERSONNE1.).

Maître Michael PIROMALLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

L'affaire a été prise en délibéré sous l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 8 juin 2023 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

La **PERSONNE1.)** formule les revendications suivantes :

- le montant de 74.978,80 euros à titre de clause pénale en application de l'article 7.3 des conditions générales du contrat d'entreprise du 25 juillet 2018, et

- le montant de 1.752,50 euros à titre de frais extrajudiciaires (« *Geschaeftsgebuehr und Post-Telekompauschale* »),

chaque fois avec le taux d'intérêt de base, majoré de 5 points en application de l'article 288, alinéa 1^{er}, du BGB.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour contrer les arguments des défendeurs, la **PERSONNE1.)** décline toute contestation valable dans le chef des défendeurs. Ainsi, le mandataire de ces deniers n'aurait pas valablement contesté le contrat d'entreprise par son courrier du 2 avril 2019 (« *das hierzu zitierte Schreiben der Beklagten vom 2. April 2019 enthaelt keine wirksame Anfechtung des Hausvertrages* »). Pour contester valablement le contrat conformément au droit allemand, il ne suffit pas d'exciper de déceptions et d'attentes inassouvies. Les prestations auxquelles la **PERSONNE1.)** était obligée auraient été clairement définies au moment de la conclusion du contrat et les consorts **PERSONNE2.)-PERSONNE3.)** auraient eu connaissance de l'ampleur de ces prestations au moment de la signature du contrat d'entreprise.

Quant au *quantum* de la demande en paiement de la clause pénale, la **PERSONNE1.)** souligne qu'elle est en droit de réclamer l'intégralité des 10% du prix de vente et ce conformément à la jurisprudence constante allemande en la matière.

Les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE3.) s'opposent à la demande en paiement de la clause pénale en application des articles 119, 121 et 142 du BGB. Ils excipent de l'extinction du contrat par contestation de celui-ci (« *Erloeschen des Anspruchs durch Anfechtung* »).

Suivant courrier de leur mandataire du 2 avril 2019, ce dernier aurait valablement contesté le contrat d'entreprise, de sorte que la **PERSONNE1.)** ne serait plus en droit de formuler une prétention prenant appui sur ledit contrat qui serait nul.

Les défendeurs auraient été, au moment de la conclusion du contrat d'entreprise, trompés sur le contenu de celui-ci ; au cours des négociations post-contractuelles entre parties, le coût de la construction n'aurait fait qu'augmenter. Les consorts PERSONNE2.)-PERSONNE3.) auraient été trompés sur la réalité du prix à payer pour la maison commandée. Ainsi, n'auraient pas été compris dans le prix et ceci à leur insu, à titre d'exemples le drainage, le siphon du garage, la cuisine et bien d'autres. Finalement le prix de la construction se serait élevé à 895.334,81 euros au lieu du montant de 749.788.- euros initialement convenu entre parties.

Subsidiairement, ils contestent le *quantum* de la clause pénale réclamée. Ainsi, la société requérante pourrait tout au plus réclamer le montant de 10% du prix net de la construction, soit du prix sans la TVA, et ceci en application de l'article 305c, alinéa 2, du BGB qui dispose que « *Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschaeftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders* ».

Par ailleurs, le montant demandé à titre de clause pénale serait à réduire alors que la résiliation serait intervenue à un stade précoce de l'exécution du contrat, de sorte que le dommage prétendument subi par l'entrepreneur, la PERSONNE1.), ne serait qu'hypothétique.

Finalement, ils contestent les montants d'honoraires d'avocat qui laisseraient d'être prouvés en l'espèce.

Ils réclament encore une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros.

3. Motivation

Les conditions de validité justiciables de l'annulabilité en droit allemand visent à garantir l'intégrité du consentement ; elles ont pour but d'éviter que la volonté des parties ne soit entachée de l'un des trois vices de consentement que sanctionne le BGB : l'erreur (« *Irrtum* »), la tromperie dolosive (« *arglistige Täuschung* ») et la menace illégitime (« *widerrechtliche Drohung* »).

La tromperie dolosive (« *arglistige Täuschung* ») englobe, également en droit allemand, une erreur.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile luxembourgeois, code applicable au juge même quand il applique un droit étranger pour toiser le fond de l'affaire, ce dernier doit redonner leur exacte qualification aux faits rapportés peu importe le texte de loi invoqué par les parties.

Aux termes du §119 intitulé "*Anfechtbarkeit wegen Irrtums*", le BGB dispose que :
„(1) *Wer bei der Abgabe einer Willenserklärung über deren Inhalt im Irrtum war oder eine Erklärung dieses Inhalts überhaupt nicht abgeben wollte, kann die Erklärung anfechten,*

wenn anzunehmen ist, dass er sie bei Kenntnis der Sachlage und bei verständiger Würdigung des Falles nicht abgegeben haben würde.

(2) Als Irrtum über den Inhalt der Erklärung gilt auch der Irrtum über solche Eigenschaften der Person oder der Sache, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden“.

Quant aux effets de cette „Anfechtung“, le paragraphe 142 „Wirkung der Anfechtung“ continue :

„(1) Wird ein anfechtbares Rechtsgeschäft angefochten, so ist es als von Anfang an nichtig anzusehen.

(2) Wer die Anfechtbarkeit kannte oder kennen musste, wird, wenn die Anfechtung erfolgt, so behandelt, wie wenn er die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts gekannt hätte oder hätte kennen müssen.“

Les deux premières erreurs visées par l’alinéa premier de l’article 119 BGB révèlent une discordance inconsciente entre la volonté interne et la déclaration externe de volonté : Quiconque au moment de l’émission d’une déclaration de volonté était dans l’erreur sur son contenu ou qui ne voulait pas du tout émettre une déclaration de ce contenu peut annuler la déclaration litigieuse lorsqu’il y a lieu d’admettre qu’il ne l’aurait pas émise s’il avait eu connaissance de la situation réelle et s’il avait apprécié le cas raisonnablement (cf. M. Pédamon, *Le contrat en droit allemand*, LGDJ, 2^e éd., numéro 130).

En l’occurrence les maîtres de l’ouvrage font valoir une erreur sur le contenu de la déclaration.

Les auteurs de la déclaration ont déclaré dans la forme et dans les termes ce qu’ils voulaient déclarer mais ils se sont trompés sur les sens et la portée de cette déclaration (cf. op.cit., page 104).

Il s’agirait en l’occurrence, d’après les défendeurs, de l’erreur sur l’identité de la chose qui fait l’objet du contrat d’entreprise.

L’annulation s’accomplit en droit allemand par une simple déclaration de volonté adressée à l’autre partie et soumise à réception.

En date du 2 avril 2019, le mandataire des défendeurs a adressé un courrier à la société requérante dans les termes suivants : « *Sehr geehrte Damen und Herren,*

Wir zeigen Ihnen an, mit der Wahrung der rechtlichen Interessen von Frau PERSONNE3.), wohnhaft in L-ADRESSE5.), sowie von Herrn PERSONNE2.), wohnhaft in L-ADRESSE4.), beauftragt worden zu sein.

Im Namen und im Auftrag unserer Mandanten kündigen wir gemäß § 648a BGB, hilfsweise § 648 BGB, mit sofortiger Wirkung den zwischen Parteien am 25. Juli 2018 in Sandweiler (Luxemburg) unterschriebenen Hausvertrag und fechten diesen ferner gemäß § 123 BGB wegen Täuschung an.

Hintergrund ist Ihr unannehmbares Verhalten, bzw. das Ihres Vertreters in Luxemburg, der Firma SOCIETE5.).

Obwohl unseren Mandanten stets und wiederholt versichert wurde, dass PERSONNE1.) für Luxemburg einen höheren Standard verbaut und dass bereits vieles inbegriffen sei, mussten unsere Mandanten feststellen, dass dieses tatsächlich nicht der Fall ist.

Als Beispiel führen unsere Mandanten an, dass die Ringleitung für permanente Warmwasserzufuhr nicht im Preis inbegriffen ist, und deren Einbau demnach mit beträchtlichen Zusatzkosten verbunden ist.

Unsere Mandanten mussten ebenfalls feststellen, dass seitens SOCIETE5.) (bewusst oder unbewusst) „vergessen“ wurde, die Drainage des Kellers mit anzubieten, obwohl dieses absolut notwendig und vorhersehbar war.

Das Gleiche gilt für einen Siphon in der Garage, welcher seitens PERSONNE1.) nicht vorgesehen wurde, obwohl er absolut unumgänglich ist und dieses vorhersehbar war.

Wiederum wurden unsere Mandanten mit erheblichen Mehrkosten konfrontiert.

Auf Anfrage unserer Mandanten haben Sie, statt des ursprünglich vorgesehenen? Daches, den Preis für ein Zinkblechdach, zu einem Mehrpreis von 20.000.- € mündlich angeboten. Am 13. März 2019, unbeschadet eines genaueren Datums, wurde unseren Mandanten ohne Begründung mitgeteilt, dass sich dieser Preis mittlerweile auf 35.000.- € erhöht habe. Ein Vergleichsangebot seitens einer Luxemburger Baufirma bestätigt, dass Sie unseren Mandanten Zusatzleistungen zu höchst überteuerten Preisen angeboten werden haben?.

Unsere Mandanten wurde ein Geschenkgutschein von 10.000.- € versprochen, wenn sie eine Küche für 46.000.- € bei PERSONNE1.) bestellen würden.

Abzüglich des Geschenkgutscheins (welcher diesen Namen nicht verdient), beläuft sich der Verkaufspreis daher noch auf 36.000.- €.

Unsere Mandanten haben ein Alternativangebot von einer anderen Firma für exakt die gleiche Küche erhalten, zum Preis von 28.000.- €.

Es gibt weitere Beispiele, welche belegen, dass unsere Mandanten arglistig getäuscht wurden, und beinahe betrogen wurden. Hätten die Mandanten Ihrem „Spielchen“ weiterhin zugeschaut, hätte sich der Preis für ihr Eigenheim gegenüber eines Alternativangebotes um etwa 300.000.- € verteuert.

Aufgrund der genannten Umstände und angesichts der Tatsache, dass aufgrund der oben erwähnten Vorgehensweisen keine Vertrauensbasis zwischen Parteien mehr vorliegt, ist ein Festhalten am Vertrag für unsere Mandanten unzumutbar. Daher ist diese Kündigung berechtigt und Sie sind gegenüber unseren Mandanten zum Schadenersatz verpflichtet.

Meine Mandantschaft behält sich vor, sowohl gegen PERSONNE1.) bzw. SOCIETE5.), als auch gegen deren Geschäftsführer wegen den hier erwähnten Praktiken Strafanzeige zu erstatten.

Unsere Mandanten geben Ihnen jedoch Gelegenheit bis zum 18.4.2019 zu erklären, dass Sie auf sämtliche Rechte und Ansprüche gegenüber unseren Mandanten, welche aus dem erwähnten Vertragsverhältnis herrühren, sofort, endgültig und unwiderruflich verzichten.

Sollten Sie die Frist ungenutzt verstreichen lassen, so sind weitere gerichtliche Schritte sowie Strafanzeigen unvermeidlich.

Eine Abschrift dieses Schreibens wird zeitgleich an SOCIETE5.) gesandt ».

Il est constant en cause que cette déclaration de volonté effectuée dans les délais, même « *unverzueglich* », est parvenue à son destinataire.

Il faut que l'erreur ait été causale, ce qui implique que l'intéressé n'aurait pas émis la déclaration litigieuse s'il avait eu connaissance de la situation réelle et qu'il ne l'aurait pas émise s'il avait apprécié le cas raisonnablement ; ainsi si l'erreur n'avait pas empêché le déclarant de contracter ou n'avait pas été commise par une personne raisonnable, elle ne saurait entraîner l'application de l'article 119 BGB (cf. op. cit., page 106).

Il s'agit partant de vérifier si l'erreur fut causale en l'espèce et si les défendeurs peuvent aboutir dans l'exercice de leur faculté d'annulation.

En l'espèce, il est constant en cause pour ne pas être contesté que différents éléments de construction cruciaux n'étaient finalement pas compris dans le prix de construction initialement fixé entre parties dans le contrat d'entreprise.

Ainsi il s'est avéré, en aval de la signature du contrat d'entreprise, que la commande notamment des éléments suivants, constituerait un supplément de prix : le siphon du garage, la toiture en zinc, le drainage, la cuisine et la conduite annulaire (Ringleitung).

Il n'est pas contesté que le surcoût aurait ainsi engendré un prix final de construction de l'ordre de 895.334,81 euros, contre un prix initial et contractuel de 749.788.- euros.

Contrairement à l'argumentaire de la PERSONNE1.), il n'est pas établi que les maîtres de l'ouvrage auraient dû savoir, dès la signature du contrat, que les prédicts suppléments n'étaient pas compris dans les prestations prévues dans le contrat.

Ainsi, d'une part les maîtres de l'ouvrage sont des profanes en matière de construction sans connaissances techniques aucune, contrairement à l'entrepreneur sur lequel pèse une obligation de conseil et d'information.

Il faut rappeler à ce sujet que le contrat d'entreprise du 25 juillet 2018 prévoit globalement la construction d'un « *PERSONNE1.) mit Keller gemaess Baubeschreibung Keller/Bodenplatte* » au prix de 749.788.- euros » sans exclusion quelconque.

D'autre part, il ressort de la « *Kostenaufstellung* » du 25 juillet 2018 que les éléments non inclus dans le prix contractuellement conclu sont le point 24 « *Eingangstueberdachung* » ainsi que les parois de douche (*Duschwaende*), l'enduit extérieur de la cave (*Kelleraussenputz*), l'expertise du sol (*Bodengutachten*) et le passeport énergétique.

Dans ces exclusions il n'est pas question des éléments ayant actuellement augmenté le prix de construction. De même, il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'entrepreneur aurait rendu les maîtres de l'ouvrage attentifs au fait que des prestations indispensables à la construction de la maison « PERSONNE1.) » n'étaient pas comprises dans le prix convenu.

Finalement, la PERSONNE1.) reste encore en défaut de prouver que le surcoût aurait été engendré par des commandes supplémentaires des conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) et en tant que tels non indispensables pour la construction d'une maison « PERSONNE1.) ».

Il suit des développements qui précèdent que les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) se sont trompés sur l'identité de la chose qui fit l'objet du contrat d'entreprise et du coup sur le sens de leur déclaration en ce qu'ils croyaient avoir commandé la construction d'une maison « PERSONNE1.) » au prix global de 749.788.- euros.

Les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.) furent ainsi en droit d'exercer leur faculté d'annulation le 2 avril 2019.

Quant aux effets de cette annulation, elle a pour effet de rendre l'acte nul (*nichtig*) depuis l'origine. Elle agit donc rétroactivement.

Il suit des développements qui précèdent que l'acte litigieux est nul dès l'origine.

Par conséquent, la demande en paiement de la clause pénale basée par la requérante sur le contrat d'entreprise nul n'est pas fondée et est à rejeter.

Dans la mesure où la PERSONNE1.) succombe, ses demandes en paiement d'une indemnité de procédure et des frais extrajudiciaires (« *Geschaefstgebuehr und Post-Telekompauschale* ») sont également à rejeter.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Succombant à cette instance, la PERSONNE1.) ne peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure et il y a partant lieu de l'en débouter.

Quant à la demande en octroi d'une indemnité de procédure formulée par les conjoints PERSONNE2.)-PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à cette demande pour la somme fixée *ex aequo et bono* à 1.000.- euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés, non compris dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige, la PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

revu le jugement numéro 2022TALCH20/00052 du 28 avril 2022,

déclare le contrat d'entreprise du 25 juillet 2018 nul,

dit les demandes en paiement de la société PERSONNE1.) non fondées et en déboute,

condamne la société PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

déboute la société PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne la société PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.