A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Numéro 20941 du rôle.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Eliane ZIMMER, avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 11 juillet 1997,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-**(…)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Diekirch sous le n° B **(…)**,

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par jugement du 23 mai 1997, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande de la s. à r. l. **SOC.1.)** contre **A.)** et **B.)** du chef de résiliation unilatérale du contrat de construction, conclu le 9 juillet 1992 entre parties, fondée jusqu'à concurrence de la somme de 754.500.- francs et il a condamné les défendeurs au paiement de ce montant. Le tribunal a encore débouté les parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné les défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que les défendeurs avaient abusivement résilié le contrat de construction du 9 juillet 1992 et que la clause pénale convenue à l'article 8 du contrat de construction n'était pas manifestement excessive.

Il a encore constaté que le contrat de construction ne prévoyait pas le paiement de frais d'architecte et que la demanderesse était dès lors à débouter de sa demande en remboursement des frais d'architecte.

Ce jugement a été régulièrement entrepris par **A.)** et **B.)** par acte de l'huissier de justice Alex Mertzig de Diekirch du 11 juillet 1997.

Les appelants font valoir que le contrat du 9 juillet 1992 doit être déclaré nul, l'objet du contrat n'étant pas indiqué, cette condition étant cependant prévue par les articles 1108 et 1129 du code civil comme condition de validité d'un contrat.

Ils contestent avoir résilié abusivement le contrat de construction et soutiennent avoir averti dès le début du mois d'août la société **SOC.1.)** qu'il ne leur était pas possible de maintenir leur engagement à l'égard de la société. Ils auraient confirmé, en septembre 92, la résiliation du contrat à la société qui n'aurait pas commencé les travaux à la date prévue au contrat.

Pour le cas où les éléments du dossier ne permettraient pas d'établir à suffisance de droit la réalité de la résiliation intervenue dès le mois d'août 1992, les appelants offrent d'établir par voie de comparution personnelle des parties " que les époux **A.)-B.)** ont dès le mois d'août 1992 téléphoné à maintes reprises à la société de construction L'**SOC.1.)** pour l'informer de la résiliation du contrat signé le 9 juillet 1992 et que la société L'**SOC.1.)** n'a jamais émis la moindre contestation suite à cette résiliation ".

A titre subsidiaire, ils offrent de prouver par voie de serment décisoire " que s'il n'est pas vrai que dès le mois d'août 1992, les époux **A.)-B.)** ont téléphoné à plusieurs reprises à la société L'**SOC.1.)** s. à r. l. pour l'informer de la résiliation pour motif personnel du contrat de construction signé en date du 9 juillet 1992. "

Les époux **A.)-B.)** affirment encore que la clause pénale serait manifestement excessive, le montant réclamé étant sans rapport avec le dommage subi.

La société **SOC.1.)** conclut à voir dire l'appel des époux **A.)-B.)** non fondé.

Elle fait plaider que l'objet du contrat était en tout cas déterminable, qu'il résulte des éléments acquis en cause qu'il y a eu rupture unilatérale fautive du contrat de la part des appelants et que les offres de preuve sont à rejeter pour défaut de fondement. La clause pénale ne serait pas manifestement excessive, la non-réalisation des gains escomptés constituant d'ailleurs un préjudice indéniable pour la société.

SOC.1.) relève appel incident et demande la condamnation des appelants au remboursement des frais d'architecte c'est-à-dire à la somme de 184.095.- francs TTC cette somme ayant été payée par elle à l'architecte chargé du projet.

Les époux **A.)-B.)** concluent au rejet de l'appel incident. Ils font valoir que la demande en remboursement des frais d'architecte fait double emploi avec la demande en paiement du montant de la clause pénale.

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

L'objet du contrat du 9 juillet 1992 et de l'obligation de **SOC.1.)** se trouve suffisamment déterminé par les stipulations du contrat et les circonstances de la cause. **SOC.1.)** s'est engagée à construire une maison d'**SOC.1.)**ion unifamiliale sur un terrain à bâtir sis à **(…)** que le maître de l'ouvrage s'engage à acquérir. Il résulte de l'acte notarié du 19 octobre 1992 que les époux **A.)-B.)** étaient déjà en fait propriétaires d'un terrain déterminé sis à **(…)**, lotissement " **(…)**" terrain sur lequel **SOC.1.)** s'est engagé à construire une maison unifamiliale. En effet l'autorisation de construire demandée par les époux **A.)-B.)** sur base des plans fournis par le maître d'œuvre contenait nécessairement toutes les précisions sur le terrain sur lequel l'immeuble devait être construit par **SOC.1.)**.

Le moyen de nullité tiré de l'exigence de détermination de l'objet de l'obligation n'est pas fondé.

L'article 8 du contrat de construction du 9 juillet 1992 prévoit que " En cas de résiliation abusive de la présente par l'une des parties contractantes, une peine conventionnelle de 10% du prix convenu sera payable à la partie lésée ". On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes et interpréter les clauses d'un contrat de manière qu'elles puissent avoir quelque effet.

En prévoyant une indemnité forfaitaire à charge de la partie ayant résilié abusivement, c'est-à-dire injustement le contrat liant le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur, les parties ont en réalité entendu sanctionner d'une peine civile la résiliation unilatérale du contrat effectuée par une des parties en l'absence de toute inexécution du contrat par la partie adverse.

Les époux **A.)-B.)** ayant, après avoir demandé l'autorisation de construire sur base des plans fournis par **SOC.1.)**, résilié unilatéralement le contrat de construction pour raisons personnelles, ont fautivement résilié le contrat de construction liant les parties.

La date de l'information de cette résiliation par le maître de l'ouvrage, août 1992 selon les époux **A.)-B.)**, fin octobre 1992 selon **SOC.1.)** est dès lors sans incidence sur la question de la réalité d'une résiliation abusive et l'offre de preuve par serment décisoire irrecevable.

L'offre de preuve par comparution personnelle des parties portant sur la date de la résiliation du contrat manque à son tour de pertinence et le fait offert en preuve " que la société L'**SOC.1.)** n'a jamais émis la moindre contestation suite à cette résiliation " n'est pas de nature à établir l'acceptation par **SOC.1.)** de la résiliation par les époux **A.)-B.)**

Les époux **A.)-B.)** font valoir que le but de la clause pénale est l'évaluation conventionnelle anticipée du préjudice futur et que le seul préjudice accru à **SOC.1.)** est constitué par la note d'honoraires de l'architecte que la société a dû payer.

Le caractère manifestement excessif de la clause pénale ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi et le montant de l'indemnité prévue.

En l'espèce le préjudice accru à **SOC.1.)** consiste non seulement dans les frais déjà engagés mais aussi dans la perte de leur bénéfice.

Les juges de première instance ont dès lors dit à bon escient que la clause pénale n'est pas manifestement excessive et qu'il n'y a pas lieu à réduction du montant convenu.

C'est à bon droit et pour de justes motifs que la Cour déclare adopter que les juges de première instance ont débouté **SOC.1.)** de sa demande en remboursement des frais d'architecte.

L'appel incident n'est pas fondé.

Compte tenu de la décision à intervenir sur les dépens de l'instance, la demande en allocation d'une indemnité de procédure des époux **A.)-B.)** est à rejeter.

Il n'est pas inéquitable de laisser à charge de la société **SOC.1.)** les frais irrépétibles qu'elle a exposés.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le ministère public entendu,

reçoit les appels principal et reconventionnel,

déclare irrecevables les offres de preuve de **A.)** et d'**B.)**,

dit les appels non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute les parties de leurs demandes en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne **A.)** et **B.)** aux dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.