A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-huit novembre deux mille neuf.

Numéro 34430 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée A, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…), établie et ayant son siège social à (…), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 22 décembre 2008,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) B, (…), demeurant à (…),

2) C, demeurant à (…),

intimés aux fins du prédit exploit FUNK,

comparant par Maître Nicolas SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

La s. à r. l. A et les époux B-C ont conclu le 18 janvier 2007 un contrat, dénommé contrat de construction, portant sur la construction d'une maison à (…) d'après les plans fournis par la société D, le prix de la construction étant fixé à 613.684,02 €, hors TVA.
Le contrat était soumis aux conditions suspensives de l'obtention d'une autorisation de construire ainsi que d'un emprunt bancaire par les parties acquéreurs. Le contrat stipule encore en son point 13 qu' « *en cas de résiliation de ce contrat, les frais occasionnés jusqu'alors seront dus par le client* ».

Par courrier du 26 mars 2007, les époux B-C ont résilié unilatéralement le contrat au motif qu'ils auraient perdu toute confiance en la s. à r. l. A. Le cahier des charges serait formulé de façon trop vague et le bureau d'études qu'ils avaient chargé du contrôle de ce cahier des charges aurait relevé des imprécisions relatives à plusieurs postes importants et, en ce qui concerne les matériaux de la façade, des manquements aux directives émises par le fabricant. Ils indiquent également qu'ils ont informé leur banque de cet état des choses, de sorte que le crédit sollicité ne leur serait pas accordé. Se référant à ces éléments, ils concluent: „*Wir bitten Sie, es bei dem ersten Planungsabschnitt zu belassen. Wir werden ihnen selbstverständlich diesen bezahlen, sobald wir die schriftliche Baugenehmigung der Gemeinde erhalten haben*".

Par exploit d'huissier du 11 septembre 2007, la s. à r. l. A a fait donner assignation à B et à son épouse C à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, principalement, pour entendre déclarer la rupture unilatérale du contrat par les défendeurs abusive et dire qu'ils restent tenus de leurs engagements contractuels et partant les entendre condamner à lui payer la somme de 613.684,02 € ; à titre subsidiaire, pour le cas où les relations contractuelles ne pourraient se poursuivre et que l'exécution forcée serait impossible, la société A demande des dommages et intérêts évalués à 61.368,40 € ; à titre plus subsidiaire, pour le cas où la résiliation devait être déclarée fondée en droit, elle demande la condamnation des époux B-C au montant de 20.000 €.

La société A demande les intérêts légaux sur le principal alloué à partir du jour de la demande en justice avec la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Les époux B-C demandent reconventionnellement la condamnation de la s. à r. l. A à lui restituer les honoraires d'architecte, soit une somme de 14.375 €.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 4 novembre 2008, déclaré les demandes principale et reconventionnelle non fondées.

Pour décider ainsi, le tribunal a dit que les époux B-C n'établissent pas avoir effectué des démarches suffisantes pour obtenir un crédit bancaire, de sorte que, cette condition suspensive doit être réputée accomplie en application de l'article 1178 du code civil et que le contrat de construction conclu entre parties est devenu parfait.
Le tribunal a ensuite constaté que les époux B-C avaient résilié le contrat de construction unilatéralement par courrier du 26 mars 2007 ; que dès lors le point 13 dudit contrat doit recevoir application ; que les époux B-C sont par conséquent tenu des frais occasionnés jusqu'au jour de la résiliation ; qu'au contraire, la s. à r. l. A ne peut pas prétendre à une indemnisation du chef du gain manqué ; qu'en ce qui concerne les frais invoqués, la s. à r. l. A n'en a prouvé ni la réalité ni l'étendue.
Quant à la demande reconventionnelle des époux B-C en restitution des frais d'architecte exposés, le tribunal a retenu qu'aucune relation contractuelle entre l'architecte et la s. à r. l. A n'était établie et que les frais d'architecte devaient être supportés par les époux B-C ; que ceux-ci sont en possession des plans autorisés qui leur permettent de construire la maison projetée en recourant à un autre constructeur.
Le tribunal a enfin déclaré non fondée la demande en dommages et intérêts sur 7.500 € pour soucis et tracas des époux B-C au motif que le préjudice allégué laisse d'être prouvé.

La s. à r. l. A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2008 pour entendre faire droit à ses prétentions émises en première instance

L'appelante soutient principalement que la résiliation du contrat d'entreprise par les intimés ne reposerait pas sur de justes motifs et serait abusive et que l'article 13 du contrat de construction ne s'opposerait pas à une demande en dommages et intérêts du chef du gain manqué.

Elle demande l'institution d'une expertise pour établir :
si le projet de construction élaboré par A était conforme aux règles de l'art et suffisamment précis pour permettre la réalisation de l'immeuble projeté conformément aux plans et sans exposer le maître d'ouvrage au risque de suppléments de prix ou si, au contraire, les documents contractuels comportaient des lacunes ou des erreurs à ce point importantes qu'elles constituaient une faute professionnelle grave et irréparable et
le montant de la perte de gain subie par l'entrepreneur par la dénonciation unilatérale du contrat par les maîtres d'ouvrage.

En ordre subsidiaire, l'appelante demande de condamner des intimés à lui payer le montant de 20.000 € avec les intérêts légaux « sous réserve de majoration à dires d'experts » et de « déterminer le montant des frais exposés par A à la suite de la dénonciation unilatérale du contrat par les parties B et C et qu'elle est autorisée à réclamer sur base de l'article 13 du contrat entre parties ».

L'appelante demande une indemnité de procédure de 3.000 € pour les deux instances.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris, sauf en ce qui concerne la disposition du jugement déclarant non fondée leur demande en dommages et intérêts sur 7.500 € pour soucis et tracas. Ils déclarent interjeter appel incident pour entendre faire droit à cette demande.
Ils demandent enfin une indemnité de procédure de 2.000 €.

Il ne ressort pas de la procédure versée en cause que le jugement entrepris eût été signifié à la s. à r. l. A. L'appel relevé par celle-ci est partant recevable.

L'appel n'est cependant pas fondé.

Pour déclarer non fondée la demande indemnitaire de l'appelante, le tribunal s'est à juste titre appuyé sur la clause figurant au contrat de construction du 18 janvier 2007 au point 13 stipulant qu' « en cas de résiliation de ce contrat, les frais occasionnés jusqu'alors, seront dus par le client ».

Cette clause est claire et précise et ne requiert aucune interprétation. Elle est à appliquer telle qu'elle est rédigée.
Il en suit qu'en cas de résiliation du contrat par les maîtres d'ouvrage, les dommages et intérêts dus à l'entrepreneur se limitent aux frais que celui-ci a engagés à la date de la résiliation.

La Cour n'a pas à apprécier si la résiliation unilatérale du contrat est justifiée, conformément au droit commun des contrats, par une inexécution grave de ses obligations par le constructeur. Les parties peuvent valablement déroger au droit commun en prévoyant un droit de résiliation unilatéral au profit du maître d'ouvrage aux conditions qu'elles précisent librement. A supposer que le contrat constitue un marché à forfait, elles pourraient encore valablement déroger à l'article 1794 du code civil en limitant les dommages et intérêts dus à l'entrepreneur aux seuls frais exposés par celui-ci.
L'offre de preuve par expertise libellée par l'appelante afin de prouver qu'elle n'a pas commis de faute professionnelle dans l'établissement de son offre et que celle-ci permettait la construction de l'immeuble projeté conformément aux plans et aux règles de l'art et sans suppléments de prix cachés, est partant à déclarer irrecevable comme n'étant ni pertinente ni concluante.
Aucun élément de la cause ne permet de soutenir que les intimés auraient exercé leur droit de résiliation de façon abusive. Ils ont procédé à la résiliation du contrat avant le début des travaux de construction, sans intention de nuire à leur cocontractant ou de s'enrichir injustement aux dépens de celui-ci.

Le tribunal a encore retenu à juste titre que l'appelante n'a pas rapporté la preuve de la réalité et de l'importance de ses frais.

Outre les frais administratifs, l'appelante fait état du bouleversement causé au planning de l'entreprise du fait qu'elle n'aurait pu entamer du jour au lendemain la construction d'une autre maison en lieu et place de celle des intimés et qu'elle n'aurait pas pu organiser d'autres chantiers pour la même époque et enfin des matériaux de construction qui auraient été soit stockés soit commandés.

La perte financière que l'appelante a pu subir en raison de la désorganisation de son planning ne range pas parmi les frais indemnisables visés au point 13 du contrat qui ne concerne que les frais exposés jusqu'à la date de la résiliation et non les frais postérieurs à cette date et le manque à gagner.
En outre, l'appelante ne soutient pas qu'elle ne pût plus employer les matériaux qu'elle avait destinés à la construction de la maison des intimés.
Les frais administratifs dont elle fait état ne sont ni spécifiés, ni documentés, ni évalués, de sorte que la Cour est dans l'impossibilité de les chiffrer.
La Cour remarque en outre, que l'appelante n'a pas formulé d'offre de preuve pour établir la réalité et l'importance des frais qu'elle allègue avoir exposés. La seule indication que les frais sont globalement évalués à 20.000 € avec les intérêts légaux « sous réserve de majoration à dires d'experts » ne constitue pas une demande tendant à l'institution d'une expertise.

En l'absence de preuve des «soucis et tracas» causés par le comportement de l'appelante, c'est à bon droit que le tribunal a déclaré non fondée la demande indemnitaire des intimés.

Comme la partie appelante succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.
La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Suivant conclusions notifiées le 13 octobre 2009, Maître Jean-Paul NOESEN demande la radiation des passages suivant des conclusions notifiées le 29 septembre 2009 par Maître Nicolas Schaeffer:
«Maître Noesen est complètement insensé lorsqu'il se demande (à nouveau) si Monsieur X a été engagé comme père fouettard,
attendu qu'il est tout autant insensé que de penser (à nouveau) que les époux B aient pu vouloir rompre le contrat avant la réunion du 20 mars 2007 et que Monsieur X ait voulu faire une mise en scène».
Il y a lieu de remarquer que le qualificatif d' «insensé» ne vise en aucune manière la personne de Maître NOESEN, mais exclusivement sa façon de présenter le rôle et le comportement de monsieur X du bureau d'ingénieurs Y. Or compte tenu des termes employés à ce propos par Maître NOESEN lui-même dans ses conclusions notifiées le 9 septembre 2009, la réplique de Maître SCHAEFFER ne saurait être ressentie comme offensante.
La demande en radiation n'est partant pas fondée.

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

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare les appels principal et incident recevables ;

déclare irrecevable la demande de l'appelante tendant à l'institution d'une expertise ;

dit les appels non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

déclare non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure et les en déboute ;

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.