A r r ê t c i v i l

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

Numéro 33701 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

La société A, établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 7 mai 2008,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **B,** demeurant à (…),

2. **C**, demeurant à (…),

3. **D**, décédée le (…), ayant demeuré à (…),

4. **E**, demeurant à (…),

5. **F**, demeurant à (…),

6. **G**, demeurant à (…),

7. **H,** demeurant à (…),

8. **I**, demeurant à (…),

9. **J,** demeurant à (…),

10. K, demeurant à (…),

intimés aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

11. L, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Faisant valoir qu'un contrat de vente valable était intervenu entre parties le 18 mai 2006, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K et L ci-après désignés par les consorts B, C, D et L et E, F, G, H, I, J, et K devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en passation de l'acte notarié subsidiairement pour s'entendre condamner à la somme de 187.500 € à titre d'indemnité de résiliation et à la somme de 40.000 € à titre d'indemnisation pour frais d'architecte d'ores et déjà payés.

Par jugement du 7 mars 2008, la demande fut rejetée. La demanderesse initiale interjeta appel le 7 mai 2008 de ce jugement, signifié à avocats le 1er avril 2008 et à parties le 2 avril 2008.

Les faits de l'espèce se présentent comme suit :

Les consorts B, C, D et L et E, F, G, H, I, J, et K sont co-propiétaires de deux immeubles avec terrain sis à (…). La société A affirme avoir acheté lesdits immeubles courant printemps 2005 par compromis de vente au prix de 1.250.000 € sur négociations pour compte des copropriétaires avec L qui aurait donné son accord pour compte des co-propiétaires le 18 mai 2005. Le même 18 mai 2005, L aurait requis d'ajouter trois clauses de simple modalité qui auraient été acceptées par elle. Trois semaines plus tard L l'aurait informée de ce que les co-propiétaires auraient trouvé un nouvel acheteur et qu'ils ne voudraient plus traiter avec elle, sauf meilleure offre.

Le jugement du 7 mars 2008 rejeta le moyen tiré du libellé obscur soulevé pour défaut de précision de la base légale invoquée : responsabilité contractuelle ou délictuelle. Pour dire la demande non fondée, le tribunal a d'abord constaté que le compromis de vente versé ne contiendrait ni le nom des vendeurs, ni l'objet de la vente, ni une quelconque date, ni aucune signature. Il a ensuite retenu que la demanderesse est restée en défaut d'établir qu'en sa qualité de professionnel en matière immobilière elle pouvait légitimement admettre, sans le vérifier, que L avait été mandaté par les propriétaires de vendre leur immeuble. On pourrait tout au plus admettre

que la demanderesse pouvait croire en un mandat de négociation, mais non pas de vente. Le courrier du 18 mai 2005 n'aurait au demeurant pas pu constituer une acceptation de l'offre, des modifications ayant été exigées, et aucun engagement n'ayant été formulé. Le tribunal en a déduit qu'il n'y aurait pas de contrat entre parties.

Dans son acte d'appel, la société A fait valoir à titre principal que le tribunal aurait à tort retenu l'absence de mandat dans le chef de L qui se serait comporté comme le mandataire et le représentant des copropriétaires et dont le mandat se dégagerait notamment de son courrier du 18 mai 2005. La vente serait un contrat consensuel non soumis à un écrit et il y aurait eu accord sur la chose et sur le prix, accord qui se serait manifesté par l'écrit du 18 mai 2005. Dans cette lettre L aurait demandé d'ajouter trois clauses qui auraient été intégrées au compromis. Si le courrier du 18 mai 2005 ne valait acceptation, le contrat se serait formé par l'acceptation et par l'incorporation des modifications désirées. A titre subsidiaire, si la Cour n'ordonnait pas la rédaction de l'acte notarié, l'appelante conclut à l'application de la clause pénale stipulée.

Maître Jean KAUFFMAN, constitué pour B, C, E, F, G, H, I, J et K**,** soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'avoir été dirigé contre les héritiers de feu D, décédée en cours d'instance le (…), ses héritiers ayant repris l'instance pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Les intimés contestent la version des faits donnée par l'appelante. L, pour compte de son père, se serait renseigné sur la possibilité d'une vente et aurait sollicité des offres d'achat. Le compromis sous négociation aurait été celui dont question dans la lettre du 18 mai 2005 et pas celui versé par la partie adverse qui ne leur serait parvenu que le 10 juin 2005 et qui contiendrait des clauses ajoutées par l'appelante, clauses qui ne seraient pas de simple modalité. L n'aurait jamais reçu mandat pour traiter au nom et pour compte des copropriétaires, ce que l'appelante aurait su. Aucun des copropriétaires n'aurait été en contact avec l'appelante. Dans l'assignation manquerait au demeurant 11 autres copropriétaires, ce qui dénierait tout contact invoqué. La lettre du 18 mai 2005 contredirait tout accord sur la chose et sur le prix et il n'y aurait jamais eu acceptation de l'offre. Faute d'acceptation la clause pénale ne saurait jouer.

L se base sur les courriers échangés pour contredire tout mandat dans son chef. Le compromis soumis ne saurait constituer une offre ferme, mais tout au plus une invitation à des pourparlers.

L'appelante soutient que les parties de Maître KAUFFMAN et L n'auraient aucun intérêt personnel à faire valoir le moyen d'irrecevabilité de l'appel, dès lors qu'ils auraient constitué avocat. Les héritiers de D ne seraient pas non plus fondés à faire valoir le moyen, ayant déclaré le 17 juin 2008, après la signification du jugement et après la signification de l'acte d'appel, qu'ils allaient reprendre l'instance engagée devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Dans sa réplique, pour ce qui est de la recevabilité, L indique que les héritiers D aurait uniquement repris l'instance aux fins de signification du

jugement. L'instance d'appel constituerait une instance nouvelle. Le litige constituerait une indivisibilité de fait et d'intérêt.

Il se dégage de la procédure de première instance que Maître Christiane GABBANA, qui a occupé en première instance pour D a repris l'instance de première instance au nom et pour compte de ses héritiers aux fins de signification du jugement du 7 mars 2008 et que cette signification a été faite au nom de L et des héritiers D.

Le litige tend en ordre principal à voir constater la formation d'un contrat de vente en bonne et due forme et à voir dire que la signification du jugement à intervenir vaudra acte de vente. Ainsi formulée, la demande est indivisible, ne pouvant être exécutée qu'en entier. En cas de litige indivisible, l'appel est irrecevable à défaut de mise en cause par l'appelante de toutes les parties présentes en première instance et de toutes les parties propriétaires de l'immeuble. L'appelante a certes intimé D, néanmoins décédée le (…). Or l'assignation d'une personne décédée est affectée d'une cause de nullité de fond (JurisClasseur Encyclopédie des Huissiers de Justice. Incidents d'instance. Fasc.20).

L'appel est donc nul à l'encontre de D. Le fait que l'appelante a dans des conclusions postérieures conclu à l'encontre des héritiers de D ne saurait réparer cette nullité, les héritiers n'étant pas parties en cause. L'appel est irrecevable à l'encontre des autres intimés pour ce qui est de la base principale indivisible, mais recevable à leur encontre pour se qui est de la base subsidiaire tendant à la condamnation de l'indemnité de résiliation et des frais d'architecte, cette demande étant divisible.

Dans sa lettre du 18 mai 2005, qui selon l'appelante révèle la preuve de la qualité de mandataire dans le chef de L et son accord définitif sur la vente, L se réfère aux héritiers M-N et au compromis de vente pour l'immeuble avenue de la Gare / rue de l'Eau pour faire savoir à l'appelante que « nous avons délibéré sur les différentes propositions d'achat…..et nous avons le plaisir de vous faire part que nous avons retenu votre proposition……. Revenant sur votre proposition de compromis, les vendeurs souhaitent y voir ajoutées les conditions suivantes……Dans l'attente de vous lire, nous nous tenons à votre pleine disposition….. Pour les héritiers M-N.

La lettre telle que formulée, indique sans aucun doute L comme agissant en nom et pour compte des héritiers de l'indivision successorale M-N. Dès lors qu'il n'est pas contesté que l'immeuble relève de cette indivision, L a agi comme mandataire de l'indivision qu'il a valablement représentée lors des négociations de vente. Le problème qui reste ouvert n'a dès lors pas trait à la représentation des vendeurs, mais à l'avancement des négociations. Si la lettre citée du 18 mai 2005 vaut preuve suffisante d'un accord de principe sur la chose et sur le prix, il n'y a pas rencontre de volonté sur les modalités de la vente. Le courrier du mandataire de la société A du 20 juillet 2005 démontre que les parties avaient l'intention de conclure une vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Selon le premier compromis, ce prêt devait être octroyé par O endéans un mois depuis l'obtention des autorisations administratives et que le contrat devait être considéré comme nul et non avenu en cas de non réalisation d'une des conditions suspensives.

De même un montant de 50.000 € devait être payé lors de la signature du compromis et l'acquéreur s'engageait à faire les démarches nécessaires dans les meilleurs délais. Telle était la formulation de la première proposition de compromis de vente que l'appelante avait soumis à L. Ce dernier voulant néanmoins hâter l'accord définitif et la signature de l'acte notarié, voulait voir limiter les délais pour l'obtention des autorisations administratives et exigeait l'introduction des demandes administratives endéans les deux semaines après la signature du compromis et la fixation d'une date butoir pour l'obtention des autorisations.

Le 10 juin 2005 l'appelante soumet à L un nouveau compromis avec de nouvelles clauses prévoyant l'intégralité du paiement dès réception des autorisations administratives et les conditions suspensives suivantes : prêt de la part de O de 1.250.000 € endéans un mois après obtention des autorisations administratives, autorisation de construire endéans les 24 mois portant sur une surface vendable de 1.645 m2 et 12 emplacements de parking à l'intérieur, introduction de la demande endéans les 30 jours.

Estimant ces délais trop longs, une des co-propriétaires s'adressait le 6 juillet 2005 à l'appelante pour l'informer de ce qu'elle serait toujours d'accord à négocier avec elle sous condition que l'acte notarié soit dressé au plus tard le 15 janvier 2006. Cette condition a été jugée irréaliste de la part de l'appelante.

Déjà avant le 1er juillet 2005 (voir lettre de Maître PENNING du 1er juillet 2005), L avait informé l'appelante qu'il avait trouvé nouvel acquéreur et n'entendait plus négocier avec l'appelante sauf en cas d'augmentation de l'offre.

La Cour d'appel déduit de toutes les données à elle soumises que, si les parties avaient trouvé un accord de principe sur la chose et sur le prix, elles n'avaient convenu ni des modalités de paiement, ni de la date de l'acte notarié, ces stipulations devant dépendre des autorisations administratives à obtenir dans des délais et en fonction de conditions qui étaient fixées unilatéralement de part et d'autre sans rencontre de volontés. Comme le contrat ne devait pas être un contrat de vente ferme, mais un contrat conclu sous la condition suspensive de la réalisation de diverses conditions dont l'obtention d'un prêt et des autorisations administratives spécifiques dans un délai déterminé, et que les parties n'avaient pas trouvé d'accord ni au sujet des modalités de paiement, ni au sujet des délais à prévoir, les négociations n'ont pas dépassé le stade d'échanges de vues et de tractations. Les conditions suspensives étaient déterminantes pour chacune des parties, devaient constituer un point essentiel de l'accord des volontés et devaient être négociées dans l'intérêt de chacune des parties. Conformément aux règles générales du droit des contrats, la promesse synallagmatique de vente ne peut se former valablement que sur la base d'un consentement réel et intègre. Les conditions de validité du consentement à la vente doivent être remplies lors de la conclusion de la promesse. Pour que la promesse synallagmatique puisse valoir vente, les parties doivent avoir donné leur consentement sur les éléments essentiels à la formation du contrat promis. Les parties peuvent décider d'ériger certains éléments, en principe accessoires, en éléments essentiels comme l'accomplissement d'une

formalité, telle la réitération de la vente en sa forme authentique, La formation de la vente nécessite alors l'accord sur tous les éléments, les éléments essentiels au sens de l'article 1583 du Code civil et les éléments essentialisés. (JurisClasseur Civil Code. Art. 1589 Fasc. 10 Formation de la promesse synallagmatique de vente).

L'acceptation doit exprimer un accord complet avec l'offre : la formation du contrat est subordonnée à une parfaite coïncidence entre les volontés et l'acceptation doit avoir pour objet l'offre "prise dans son entier". L'acceptation doit, tout comme l'offre, être ferme, précise et non équivoque. Spécialement, elle ne saurait être assortie de conditions ou de réserves. Il suffit d'une divergence quelconque, même relative à une stipulation accessoire, pour faire obstacle à la conclusion du contrat. Il en est ainsi, par exemple, du désaccord relatif aux modalités de paiement du prix, à la date du versement ou aux garanties de paiement du solde du prix. Chaque fois que la réponse faite à l'offre laisse apparaître un désaccord ou formule des réserves, on est en présence, non d'une acceptation, mais d'une contre-proposition, c'est-à-dire d'un refus assorti d'une offre nouvelle Cette contre-proposition a pour effet de rendre l'offre refusée caduque, ce qui en interdit l'acceptation ultérieure. Surtout, la contre-proposition ne peut conduire à la formation du contrat qu'à la condition de faire elle-même l'objet d'une acceptation (voir dans ce sens JurisClasseur Civil Code, Art. 1109, no 41 et 42).

Il appert dès la lettre du 18 mai 2005 que dès le début des négociations les parties étaient en désaccord non seulement sur les modalités de la clause suspensive, mais aussi sur son délai de validité, sur la date limite de la rédaction de l'acte notarié et sur le paiement d'un acompte. Ainsi les propositions de rédaction du compromis variaient sans qu'un accord définitif ne fût trouvé. Le dissentiment qui continuait à exister tout au long des pourparlers, portait sur un point qui, ordinairement accessoire, était en la circonstance tenu pour essentiel par les parties. Il n'y a jamais eu accord des parties sur la contre-proposition faite. Le stade du dialogue précontractuel n'a pas été dépassé.

Dès lors qu'il n'y a pas contrat de vente, aucune clause pénale ne saurait trouver application et l'appelante n'est pas fondée à réclamer le remboursement de frais qu'elle prétend avoir exposés à la suite de la vente intervenue.

La décision entreprise est à confirmer.

Vu la décision à intervenir, l'appelante n'obtenant pas gain de cause dans son recours, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La demande des intimés est à rejeter à son tour, faute par eux de justifier de l'iniquité requise.

P A R C E S M O T I F S :

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

déclare l'appel nul pour autant qu'il est dirigé contre D,

le déclare irrecevable dans sa branche principale,

le reçoit pour le surplus, le dit non fondé,

confirme la décision entreprise,

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne l'appelante aux dépens avec distraction au profit de Maîtres KAUFFMAN et GABBANA.

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