Arrêt N° 176/16 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du deux novembre deux mille seize

Numéro 34355 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), demeurant à L-7328 (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 12 septembre 2008,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B), demeurant à L-4973 (…),

intimé aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Réguia AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier du 27 mars 2006, B) a fait donner assignation à A) aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 12.869.700 euros du chef de dommages-intérêts au titre de la résolution, sinon de la résiliation unilatérale et abusive d'une convention de vente conclue entre parties, voire d'un contrat préparatoire de négociation. A titre subsidiaire, B) a demandé à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation de la prédite convention aux torts de A). A titre encore plus subsidiaire, B) a demandé à voir constater que A) a engagé sa responsabilité délictuelle pour rupture abusive des pourparlers.

A l'appui de sa demande, B) a exposé que A) était propriétaire de terrains sis à Bofferdange qu'il désirait vendre en vue d'y réaliser un lotissement. Au mois de novembre 2003, B) aurait été mis en relation avec A) par l'intermédiaire de l'architecte C) chargé de la vente du projet. Il y aurait eu de nombreuses réunions entre B) et A) à partir du mois de novembre 2003, réunions lors desquelles les modalités de la cession du projet immobilier auraient été discutées. Lors d'une réunion en date du 8 décembre 2003, un accord aurait été trouvé entre les parties sur les conditions de vente de l'ensemble immobilier, accord dont les termes auraient été repris dans un document intitulé « Vereinbarung ». B) aurait obtenu un accord de financement de la part de la Banque Générale du Luxembourg. La signature de l'accord, qui devait avoir lieu le 27 février 2004, aurait été différée à de nombreuses reprises à l'initiative de A) qui aurait finalement, au mois de juin 2005, refusé de céder les terrains à B).

Par jugement avant-dire droit du 7 mars 2007, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a admis B) à prouver sa version des faits par l'audition de témoins.

Par un jugement du 15 mai 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de B) partiellement fondée en son principe et il a nommé un expert afin de déterminer l'importance du manque à gagner de B) estimé par le tribunal à 20% du bénéfice brut à réaliser.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que le document « Vereinbarung » vaut contrat partiel entre les parties et que les parties avaient une obligation de continuer à négocier, que A) n'a pas continué à négocier de bonne foi avec B) et que cette attitude est constitutive d'une faute dans le chef de A) de nature à engager sa responsabilité contractuelle.

A) a relevé régulièrement appel des jugements des 7 mars 2007 et 15 mai 2008 par exploit d'huissier du 12 septembre 2008, les jugements entrepris n'ayant pas fait l'objet d'une signification à l'appelant.

L'appelant critique le jugement du 7 mars 2007 en ce qu'il a analysé le document « Vereinbarung » comme une simple cession de terrains et en ce qu'il a retenu qu'il suffirait d'établir qu'il y a eu accord sur la chose vendue et sur le prix pour que l'on soit en présence d'un contrat définitif. Il expose qu'ensemble avec son cousin D), propriétaire de terrains à Bofferdange, il a entrepris la réalisation d'un projet immobilier de grande envergure. Après avoir acquis des terrains adjacents de propriétaires

voisins et avoir demandé les autorisations administratives requises, il aurait contacté des entreprises susceptibles d'exécuter le projet. Des négociations auraient eu lieu avec B) comme avec beaucoup d'autres intéressés. Les pourparlers avec B) auraient finalement échoué en raison de l'incertitude persistant quant aux répercussions fiscales de l'opération pour A) et quant à la qualité de l'exécution des travaux, B) n'apportant aucune référence en la matière.

L'appelant conclut à la confirmation du jugement du 15 mai 2008 pour autant qu'il a retenu qu'aucun contrat définitif ne s'était formé entre les parties. En revanche, le jugement serait à réformer pour avoir admis qu'il y avait eu un accord partiel entre B) et A), en se basant sur des témoignages dont il conteste la pertinence, et d'avoir retenu qu'il existait une obligation de continuer à négocier à charge des parties. A) fait valoir que B) ne s'est pas intéressé aux conditions résolutoires de la vente, ni aux autorisations administratives à obtenir, ni même à l'étendue de ses obligations à l'égard de l'architecte et à l'égard de l'associé du vendeur D). A) conteste toute obligation de continuer à négocier dans son chef et estime qu'il n'y eu que de simples pourparlers entre les parties qui n'ont pas abouti à la conclusion d'un quelconque contrat, ni préparatoire, ni définitif. L'appelant conteste encore avoir commis une faute en rompant les pourparlers.

A) interjette encore appel contre les ordonnances du magistrat de la mise en état des 28 mars 2007, ordonnance ayant rejeté l'opposition à l'audition du témoin E), et 29 mai 2008 remplaçant l'expert nommé par le jugement du 15 mai 2008.

B) interjette appel incident et fait valoir qu'il y a eu conclusion d'un contrat ferme et définitif entre parties contenant un accord sur le prix de cession et l'objet de la vente. En effet, il résulterait des dépositions des témoins qu'à la suite de réunions entre les parties, une convention intitulée « Vereinbarung » a été élaborée par A), convention mise à jour après des discussions avec la banque au sujet de la renonciation par A) au privilège du vendeur en contrepartie de l'émission d'une garantie bancaire en sa faveur. Cette convention aurait constitué l'offre de A), offre qui aurait été acceptée par B), ainsi que l'attesteraient les courriers et fax de ce dernier, ensemble les entrevues auprès de la banque et de l'architecte.

Quant à l'appel contre l'ordonnance du 28 mars 2007

A) s'étant opposé à l'audition du témoin E) au motif qu'elle est l'épouse de demandeur B), le magistrat de la mise en état a, par ordonnance du 28 mars 2007, déclaré cette opposition non fondée au motif que le témoin n'est pas à considérer comme partie en cause.

B) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, dès lors que A) a, postérieurement à ladite ordonnance et sans émettre de réserves, conclu au fond concernant les témoignages recueillis lors des enquêtes, de sorte qu'il aurait implicitement acquiescé à ladite ordonnance.

La fin de non-recevoir tirée de l'acquiescement à l'ordonnance du 28 mars 2007 doit être écartée. En effet, d'après les dispositions de l'article 217, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, l'ordonnance du juge de la mise en état n'est pas immédiatement appelable, ne pouvant être frappée d'appel qu'avec le jugement sur le fond.

Une partie ne peut être présumée avoir renoncé aux voies de recours de façon implicite que si elle a accompli un fait ou un acte de procédure qui traduit nécessairement et sans équivoque l'intention d'acquiescer. En concluant au fond après l'exécution de la mesure d'instruction et en prenant position concernant les témoignages recueillis lors des enquêtes, A) n'a pas manifesté son intention d'acquiescer, dès lors qu'il n'avait pas d'autre choix que de poursuivre la procédure, ne pouvant à ce moment pas remettre en cause la décision prise par le magistrat de la mise en état, décision contre laquelle aucun appel n'était à ce moment possible. Le silence de A) ne vaut donc pas acquiescement de l'ordonnance du 28 mars 2007 et l'appel dirigé contre ladite ordonnance est recevable.

Il n'est cependant pas fondé, le magistrat de la mise en état ayant à bon droit, par une motivation que la Cour adopte, rejeté l'opposition à l'audition du témoin E) au motif que ce témoin a la qualité de tiers à la présente instance.

Quant à l'appel contre l'ordonnance du 29 mai 2008.

Par ordonnance du 28 mai 2008, le magistrat de la mise en état a procédé au remplacement de l'expert C. B., commis par le jugement du 15 mai 2008 et ayant décliné la mission lui confiée, par l'expert E.K.

A) reproche au magistrat de la mise en état de ne pas avoir entendu les parties au sujet du remplacement de l'expert afin de leur permettre de se prononcer concernant l'opportunité du remplacement et l'identité du nouvel expert à nommer.

Il est admis que les mesures d'instruction exécutées par un technicien prévues par les textes, telle une expertise, peuvent être sollicitées par les parties ou ordonnées d'office par le juge. Si les parties peuvent proposer le nom d'un technicien à commettre, le juge désigne librement le technicien et fixe les contours de sa mission. Il s'ensuit que le juge remplace le technicien qui a décliné la mission sans devoir en référer aux parties.

L'appel contre l'ordonnance du 29 mai 2008 est, par conséquent, à déclarer non fondé.

Quant à l'appel contre le jugement du 7 mars 2007 et le jugement du 15 mai 2008

Pour déclarer la demande de B) partiellement fondée en son principe, les premiers juges ont dit que le document intitulé « Vereinbarung » ne saurait valoir accord de vente définitif à défaut d'indication précise et définitive de l'objet de la vente et du prix dans ledit document. Ils ont ensuite retenu que les parties avaient conclu un accord partiel au sujet de certains points de la « Vereinbarung », notamment concernant la forme de la participation de A) dans le projet qui sera réalisé par B) seul, A) se voyant uniquement attribuer une participation, le prix du m2 de terrain et de la partie construite et les garanties consenties au vendeur, cet accord résultant des dépositions des témoins E), F) et G) et engendrant dans le chef des parties une obligation de continuer à négocier.

La Cour ne saurait partager ce raisonnement.

Il est vrai que les parties peuvent se lier immédiatement par un contrat partiel qui mentionne les points définitivement acquis, tout en renvoyant sur d'autres points en suspens à un accord qui devra intervenir ultérieurement. Cet accord partiel peut porter sur des éléments essentiels du contrat, qui devront être complétés par des éléments secondaires mais néanmoins déterminants pour les parties. Ces éléments accessoires seront fixés par les parties dans des négociations ultérieures, ou par un arbitre ou un tiers. L'accord partiel peut aussi porter sur des éléments accessoires de la convention, qui ne donneront plus lieu à discussion dans la suite des négociations. La force obligatoire d'un accord partiel dépend, par ailleurs, de la volonté des parties (J. Ghestin, Le contrat, Formation, no. 345).

En l'espèce, force est de constater que le document « Vereinbarung » ne vaut pas contrat partiel entre parties. En effet, d'une part, les points sur lesquels un accord était intervenu, d'après l'intimé, se rapportent à des éléments secondaires à la vente proprement dite, tels la forme de participation de A) dans le lotissement à réaliser et les garanties consenties au vendeur. D'autre part, quant au prix de vente des terrains, élément essentiel du contrat de vente envisagé, il est constant en cause que lors de la rédaction de la « Vereinbarung », A) n'était pas propriétaire des terrains offerts à la vente qui appartenaient pour un tiers à son cousin D) et pour le surplus à des tiers, ce dont B) était parfaitement informé. Il en découle que B) ne pouvait ignorer que D) avait, le cas échéant, des revendications à faire valoir, revendications susceptibles d'affecter tant l'objet de la vente, à savoir les terrains, que le prix, voire le bénéfice à retirer du projet de lotissement. Les parties n'ont, dès lors, pas pu conclure un accord définitif, même partiel, concernant le prix de vente des terrains, voire la participation au bénéfice devant revenir à A) dans la mesure où ces éléments dépendaient des droits à faire valoir par D).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que les parties n'étaient pas liées par un contrat, même partiel et que le document « Vereinbarung » ne constituait qu'une étape des pourparlers.

L'appel incident de B) n'est, partant, pas fondé.

Il ne saurait toutefois être contesté que les parties ont poursuivi pendant de nombreux mois des discussions autour du document « Vereinbarung », qu'elles se sont rencontrées à de multiples reprises et que le document a subi des modifications au fil des négociations.

Il est de principe que tant que les parties n'en sont qu'au stade de simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti à une véritable offre, la rupture des négociations est licite et n'engage pas la responsabilité de son auteur.

La rupture ne devient fautive que si son auteur agit brutalement, alors que son attitude avait pu faire légitimement croire que la conclusion du contrat était certaine. En l'absence d'obligation contractuelle de négocier, cette rupture est source de responsabilité délictuelle. Pour que la rupture soit fautive, il faut que l'un des partenaires ait rompu, sans raison légitime, brutalement et unilatéralement les pourparlers. La rupture fautive est celle qui constitue un abus du droit de rompre les négociations. Le critère de l'abus de droit n'est pas l'intention de nuire. La mauvaise foi suffit à

caractériser la faute dans la rupture abusive des pourparlers. Les circonstances qui entourent la rupture peuvent être révélatrices de la mauvaise foi de l'auteur. La confiance légitime trompée constitue, en effet, la faute, or la confiance du partenaire s'accroît légitimement à mesure que progressent les négociations (cf. Jurisclasseur de Responsabilité Civile fasc. 130-1 nos 27-29).

En l'espèce, les parties ont négocié entre le mois d'octobre 2003 et le mois de février 2004, date à laquelle la signature de l'accord aurait dû intervenir. Par la suite, la signature a été différée par A) qui a invoqué des problèmes fiscaux à résoudre et a indiqué devoir encore en référer à D), tout en promettant toujours à B) que la vente sera finalisée. Finalement, A) a rompu les négociations au mois de juin 2005.

La Cour est d'avis qu'en mettant ainsi fin aux discussions de manière brutale, sans préavis, après avoir négocié de manière concrète pendant quatre mois, puis différé la signature pour des motifs divers pendant les quinze mois suivants, tout en continuant à faire croire à B) qu'il pourra acquérir les terrains et sans attirer son attention sur les divergences de vue survenues entre lui-même et D), A) a commis une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle.

Cette faute a causé un dommage dans le chef de B) qui peut prétendre à sa réparation.

B) réclame à ce titre un montant de 12.869.700 euros, comprenant des frais de secrétariat de 14.000 euros, des frais d'acquisition d'une photocopieuse de 20.700 euros, des frais divers pour entrevues et démarches de 35.000 euros ainsi qu'un montant de 12.800.000 euros au titre de la perte du bénéfice brut que l'intimé avait espéré retirer de la réalisation du projet immobilier.

Il est admis que le préjudice réparable comprend les frais exposés pour la négociation et les études préalables, mais il ne comprend pas les avantages qui seraient résultés de la conclusion du contrat, ce qui aurait indirectement donné effet à un contrat qui n'a pas été conclu.

La Cour évalue ex aequo et bono le dommage occasionné à B) par la faute de A) au montant de 25.000 euros.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer, quoique pour d'autres motifs, en ce qu'il a dit la demande de B) partiellement fondée. Il n'y a cependant pas lieu à expertise pour déterminer le montant du dommage de B) dont la demande est à déclarer fondée pour le montant de 25.000 euros.

Il s'en suit que l'appel de A) est à déclarer non fondé.

Au vu du sort réservé tant à l'appel principal qu'à l'appel incident, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

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

déclare l'appel principal et l'appel incident recevables;

les dit non fondés;

confirme le jugement avant-dire droit du 7 mars 2007, l'ordonnance du 28 mars 2007 et l'ordonnance du 29 mai 2008 ;

confirme le jugement du 15 mai 2008 en ce qu'il a dit la demande de B) partiellement fondée ;

déclare la demande de B) fondée pour le montant de 25.000 euros ;

condamne A) à payer à B) la somme de 25.000 euros à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

déboute les appelants respectifs de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Réguia AMIALI, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.