

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 1/25 - II - CIV

Audience publique du huit janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00769 du rôle

Composition:

Béatrice KIEFFER, premier conseiller, président,
Martine WILMES, premier conseiller,
Henri BECKER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 19 juillet 2023,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit Luana COGONI du 19 juillet 2023,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral à la suite de la prétendue rupture unilatérale abusive par PERSONNE1.), (ci-après PERSONNE1.) du contrat intitulé « Accord Cadre » (ci-après le Contrat), signé entre parties en date du 21 novembre 2019.

Le Contrat stipule ce qui suit :

[DOCUMENT1.]

Soutenant qu'PERSONNE1.) a procédé au début du mois de décembre 2020 de manière abusive à la rupture unilatérale du Contrat, la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 28 janvier 2022, donné assignation à celle-ci aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à lui payer, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, en sus des intérêts au taux légal, le montant total de 1.025.587,47 EUR, dont 255.587,47 EUR du chef de dommages et intérêts pour préjudice matériel pour le défaut de réalisation de bénéfices, 750.000 EUR du chef de dommages et intérêts pour préjudice matériel pour défaut de réalisation d'une plus-value sur les immeubles et 20.000 EUR du chef de dommages et intérêts pour préjudice moral.

La société SOCIETE1.) a demandé de voir instituer une expertise aux fins d'établir les bénéfices reportés de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) au 31 décembre 2019 et au 30 juin 2020, ainsi que pour voir déterminer le prix du mètre carré d'un immeuble situé à ADRESSE3.) et ADRESSE4.) pour les années 2019, 2020 et 2021.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a requis de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 700.000 EUR, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono*, à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance.

Elle a finalement requis une indemnité de procédure du montant de 10.000 EUR.

PERSONNE1.) a réfuté toute rupture de Contrat par ses soins et s'est opposée à la demande de la société SOCIETE1.) en contestant avoir engagé sa responsabilité contractuelle ou délictuelle.

Elle a formulé une demande reconventionnelle en indemnisation à l'encontre de la société SOCIETE1.) sur la base contractuelle, sinon délictuelle pour rupture abusive du Contrat, sinon des pourparlers de renégociation engagés entre parties.

PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser le montant de 12.870 EUR du chef de « *frais engagés pour la restructuration de la société SOCIETE2.)* », le montant de 1.416,74 EUR du chef de frais de notaire, et le montant de 12.250 EUR du chef de frais d'avocat exposés pour le conseil et l'assistance d'un avocat concernant l'élaboration et l'interprétation du Contrat.

Elle a encore demandé reconventionnellement à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 450.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de « *manque à gagner correspondant au prix non reçu* » et le montant de 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Elle a aussi sollicité d'assortir tous les montants requis des intérêts au taux légal depuis la date de leur décaissement, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a finalement requis de voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 10.000 EUR du chef de frais d'avocat, ainsi que le montant de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 26 mai 2023, le tribunal a déclaré la demande principale de la société SOCIETE1.) non fondée sur la base tant contractuelle que délictuelle.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) a été déclarée fondée jusqu'à concurrence du montant de 15.666,73 EUR sur la base délictuelle, de sorte que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 15.666,73 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 janvier 2022 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a encore été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 EUR à titre d'indemnité de procédure tandis qu'elle a été déboutée de sa demande y afférente.

Pour statuer ainsi, le tribunal a relevé qu'il ressortait des éléments du dossier qu'à la fin du mois d'octobre 2020, les parties ont commencé à renégocier l'un des points essentiels de la cession de la société SOCIETE2.), à savoir le prix convenu, ensemble avec d'autres aspects convenus.

Il a retenu que le Contrat a été révoqué d'un commun accord des parties et que celles-ci se sont ensuite engagées dans de nouveaux pourparlers.

Il a précisé que comme les parties n'étaient plus liées par le Contrat, il n'y a pas eu de rupture contractuelle, de sorte que les demandes de part et d'autre, basées sur la responsabilité contractuelle, étaient à rejeter.

En ce qui concerne les pourparlers repris par les parties, les juges de première instance ont décidé que ceux-ci n'ont pas été rompus par PERSONNE1.), mais par la société SOCIETE1.).

Ils ont rappelé que seule la rupture abusive représente une « *faute de contracter* » constitutive d'un abus de droit, source de responsabilité délictuelle.

Ils ont retenu que la société SOCIETE1.) était à l'initiative de la révocation du Contrat et à la reprise des pourparlers, et qu'elle a tenté de tirer les choses en longueur pour arriver à ses fins, alors qu'PERSONNE1.) a participé de bonne foi à de nouveaux pourparlers.

Le tribunal a encore relevé que la société SOCIETE1.) n'a pas adopté une attitude loyale et a, de surcroît, essayé d'imputer la rupture des pourparlers à PERSONNE1.).

Il a conclu que le comportement de la société SOCIETE1.) était fautif au stade où se trouvaient les pourparlers réinitiés sur instigation de celle-ci et au vu des concessions faites par PERSONNE1.) et que la société SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité délictuelle par un comportement, qui est à assimiler à une rupture fautive des pourparlers entre parties.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention du montant de 450.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef d'un manque à gagner correspondant au défaut de paiement du prix de vente a été rejetée, au motif qu'elle était toujours libre de vendre ses crèches au meilleur offrant sur le marché.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention du remboursement du montant de 12.870 EUR à titre de frais engagés pour la restructuration de la société SOCIETE2.) a aussi été rejetée, au motif que les pièces versées en cause ne détaillaient pas les frais déboursés en vue de la restructuration.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention du remboursement de 1.416,74 EUR à titre de frais de notaire, le tribunal a retenu que ces frais étaient documentés par les pièces versées en cause et qu'ils avaient été exposés de manière inutile, de sorte que la société SOCIETE1.) a été condamnée à l'indemniser de ce chef.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention de frais d'avocat exposés dans le cadre du projet de cession, a été déclarée fondée et la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.250 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi de ce chef.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention du montant de 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, le tribunal a évalué le dommage moral subi de ce chef à 2.000 EUR.

La demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention de frais d'avocat pour l'instance judiciaire, a été rejetée, faute de pièces probantes.

De ce jugement, lui signifié en date du 23 juin 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2023.

A titre principal, l'appelante demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à lui payer sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle le montant de 1.025.587,47 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour autant que de besoin de prendre acte de son offre de preuve par voie d'expertise.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 700.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance.

En tout état de cause, elle demande de la décharger des condamnations intervenues à son encontre en première instance et de condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 10.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) formule régulièrement appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) au paiement, en sus des intérêts au taux légal, du montant de 501.836,74 EUR, dont 12.870 EUR à titre de « frais de restructuration de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) », 1.416,74 EUR à titre de frais et honoraires de notaire, 17.550 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat, 450.000 EUR à titre de « manque à gagner » et 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Elle demande encore le montant de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Pour le surplus, la partie intimée demande de confirmer le jugement entrepris et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.000 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat pour l'instance d'appel et du montant de 7.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris pour ne pas avoir retenu qu'PERSONNE1.) avait engagé sa responsabilité contractuelle en mettant abusivement et illégalement fin au Contrat.

Elle relève que le prix de vente de 450.000 EUR avait été calculé sur une capacité d'accueil de 50 enfants pour les crèches vendues, mais que les

autorités luxembourgeoises ont réduit cette capacité à 33 enfants, de sorte que le prix de cession devait être revu à la baisse.

De même, PERSONNE1.) n'aurait plus voulu procéder à la scission des sociétés telle que contractuellement prévue pour des raisons fiscales, de sorte que des renégociations sur certains points du Contrat étaient inévitables.

L'appelante relève encore que le gérant de la société SOCIETE1.) a immédiatement été propulsé à la gestion exclusive des crèches au mois de novembre 2019 et que contrairement aux dires d'PERSONNE1.), celle-ci n'a pas immédiatement entrepris les démarches prévues dans le Contrat. En outre, celle-ci se serait retirée de la gestion des crèches dès le 28 novembre 2019 en organisant sa fête de départ.

Le gérant de la société SOCIETE1.) aurait travaillé gratuitement en tant que gérant directeur dans la seule perspective de signer les documents de vente.

Il y aurait dès lors eu un stade très avancé de pourparlers pour la finalisation de la vente de la crèche.

PERSONNE1.) aurait procédé à la rupture des négociations sans discussion sérieuse et aurait ainsi violé son obligation contractuelle de moyen consistant à négocier de bonne foi, résultant du Contrat.

Il résulterait des pièces du dossier et notamment du courrier du 8 décembre 2020 qu'PERSONNE1.) a procédé, en date du même jour, oralement, unilatéralement, arbitrairement et illégalement à la rupture du Contrat.

L'appréciation des juges de première instance quant au courrier du 8 décembre 2020 serait erronée.

Le défaut de réponse au courrier du 8 décembre 2020 par PERSONNE1.) permettrait de retenir que les affirmations y contenues correspondent à la vérité.

Ce serait également à tort que les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) avait tenté de tirer les choses en longueur.

La discussion sur la diminution du prix de vente aurait été nécessaire au vu de la diminution de la capacité d'accueil des crèches et de l'indemnité qu'il fallait payer à l'Etat.

Le gérant de la société SOCIETE1.) aurait travaillé gratuitement pendant une année sans contrat de travail à la crèche en lieu et place d'PERSONNE1.).

Pendant tout ce temps, PERSONNE1.) aurait encore touché sans contrepartie son salaire mensuel de 5.500 EUR.

A la suite de la pandémie pendant laquelle l'Etat a continué à payer à la société SOCIETE2.) la part parentale, les comptes de celle-ci auraient affiché un

résultat de 255.587,87 EUR vu que compte tenu de sa fermeture, elle n'aurait pas payé ses frais habituels.

Ce serait dès lors PERSONNE1.) qui aurait eu intérêt à tirer les choses en longueur ou à ne plus vouloir céder les crèches aux conditions discutées avec la société SOCIETE1.).

L'appelante estime qu'il ressort de tout ce qui précède que c'est à tort que le jugement entrepris n'a pas fait droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts réclamés à titre de préjudices matériel et moral pour violation contractuelle de la part d'PERSONNE1.) du Contrat.

A titre subsidiaire et pour le cas où il était retenu que les parties étaient uniquement en pourparlers, la société SOCIETE1.) est d'avis que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas retenu qu'PERSONNE1.) avait interrompu de façon illégitime ces pourparlers, engageant ainsi sa responsabilité délictuelle.

Il résulterait des éléments du dossier qu'PERSONNE1.) a adopté un comportement fautif, de sorte que ce serait à tort que les juges de première instance n'ont pas fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral subis.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que c'est à tort que les juges de première instance ont fait droit à la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) jusqu'à concurrence du montant de 15.666,74 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 janvier 2022 jusqu'à solde.

En effet, elle n'aurait commis aucune faute, de sorte qu'il y aurait absence totale de responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de sa part.

La partie intimée réplique en rappelant que le prix de vente de la crèche retenu par les parties dans le Contrat était d'environ 450.000 EUR et que les parties avaient convenu d'un règlement échelonné du paiement de ce prix, en stipulant qu'elle deviendrait salariée de la société SOCIETE2.) pendant une période ferme de 44 mois pour le salaire mensuel net de 6.500 EUR et qu'un contrat de bail serait conclu avec cette même société détenant les deux immeubles, abritant les crèches, pour le montant mensuel de 6.300 EUR TTC jusqu'à leur vente.

Pour la vente des immeubles, les parties se seraient encore accordées, pour autant que la situation financière de la société SOCIETE1.) le lui permettait, à lui octroyer un droit préférentiel pour leur acquisition en optant soit pour l'acquisition des parts de la société qui détient lesdits immeubles, soit en les achetant directement, le prix étant fixé à 1.350.000 EUR TTC, et que ce droit préférentiel était valable à partir d'un an après la signature du Contrat et ce pendant une durée de deux ans.

PERSONNE1.) dit avoir entrepris toutes les démarches pour remplir ses obligations prévues au Contrat et elle conteste les reproches faits par la société

SOCIETE1.) relatifs à son désintérêt de la gestion des crèches dès le mois de novembre 2019.

Elle fait valoir qu'il y a eu une période transitoire et que le gérant de la société SOCIETE1.) n'a pas été rémunéré à sa propre demande, comme il touchait des allocations de chômage.

Elle aurait été d'accord à rediscuter le prix convenu entre parties sur demande de la société SOCIETE1.) sous prétexte que les capacités d'accueil des crèches allaient être diminuées en raison de modifications réglementaires, entraînant de facto la modification des agréments délivrés à la société SOCIETE2.).

Ainsi, elle aurait été d'accord dans un premier temps d'abaisser le prix de vente de 450.000 EUR du montant de 95.000 EUR, tel qu'il ressortirait des échanges de courriels au mois d'octobre 2020.

Ce nouveau prix aurait encore été mis en discussion par le gérant de la société SOCIETE1.), qui aurait voulu « faire ses calculs ».

PERSONNE1.) fait noter avoir encore accordé une diminution du prix initial du montant de 10.000 EUR, mais que malgré ce geste, le gérant de la société SOCIETE1.) a continué à demander de nouveaux documents et a commencé à discuter les modalités prévues dans le Contrat pour le paiement du prix.

Elle aurait fait de nouvelles concessions en date des 2 et 4 novembre 2020 tel qu'en témoigneraient des courriels échangés entre parties, et aurait baissé le prix de vente du montant de 5.000 EUR et aurait accordé l'échelonnement du paiement du prix de vente sur une période de 50 mois au lieu de 44 mois, prévu initialement.

Elle aurait alors demandé l'acquiescement de principe du gérant de la société SOCIETE1.) sur ces nouvelles modalités essentielles de l'accord entre parties.

Or, par courrier officiel adressé à son mandataire, le gérant de la société SOCIETE1.) aurait encore soulevé différents points d'interprétation du Contrat et aurait annoncé vouloir renégocier le prix de vente.

PERSONNE1.) fait valoir avoir annoncé au gérant de la société SOCIETE1.) en date du 12 novembre 2020 qu'il n'y avait plus rien à renégocier et que si elle n'avait pas de réponse définitive pour le vendredi suivant, elle reprendrait la gestion des crèches.

Elle aurait encore été d'accord pour accepter une nouvelle réunion en date du 24 novembre 2020 lors de laquelle le gérant de la société SOCIETE1.) n'aurait cependant pas répondu favorablement à sa dernière offre, dont elle aurait pris acte.

La partie intimée conteste formellement être à l'initiative de la rupture des relations contractuelles, sinon des pourparlers ayant lié les parties.

Il résulterait des messages échangés entre parties que malgré sa volonté de revoir le prix de vente à la baisse, le gérant de la société SOCIETE1.) aurait toujours exigé de nouvelles baisses de prix et de pièces, ainsi que des délais.

Elle n'aurait eu aucune obligation de faire perdurer des discussions et des négociations, qui dureraient depuis des mois, sans aucune solution concrète de la part du gérant de la société SOCIETE1.), lequel n'acceptait pas les nouvelles propositions.

Ce serait à bon droit que les juges de première instance ont retenu que les nouvelles négociations entre parties sur un élément essentiel du Contrat, à savoir le prix de cession des crèches, a eu pour conséquence que ce dernier n'avait plus de force obligatoire entre les parties pour avoir été révoqué d'un commun accord.

Aucune responsabilité contractuelle ne pourrait donc être retenue.

La partie intimée conteste avoir procédé oralement à la rupture des négociations.

Les motifs invoqués par la société SOCIETE1.) pour renégocier le prix de vente prévu dans le Contrat, à savoir la diminution de la capacité d'accueil des crèches, ne seraient d'ailleurs pas légitimes, étant donné qu'il ne serait pas prouvé qu'il s'agissait d'un élément essentiel.

Les pourparlers n'auraient finalement pas abouti faute d'acceptation de la part de la société SOCIETE1.) de sa dernière proposition.

Aucune contre-proposition acceptable n'aurait été faite par l'appelante qui, après avoir insisté pour renégocier le prix de cession, lui aurait envoyé des messages en date des 2 et 4 novembre 2020 desquels il résulterait qu'elle ne prenait pas position quant à sa dernière offre.

En outre, il y aurait eu une mise en demeure en date du 8 novembre 2020 de la part du mandataire de la société SOCIETE1.) reprenant comme point de départ le Contrat et cela malgré ses offres de baisser le prix de la cession.

Ainsi, les parties ne se seraient plus accordées sur le prix et ses modalités de paiement et la société SOCIETE1.) n'aurait pas accepté les propositions faites.

PERSONNE1.) estime que l'attitude de la société SOCIETE1.) démontrait à suffisance que les discussions et les pourparlers entre parties ne menaient plus à un accord, de sorte qu'elle était libre de ne plus contracter sans commettre pour autant une quelconque faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle ou délictuelle.

Ce serait la société SOCIETE1.) qui aurait pris l'initiative de renégocier le prix et qui aurait, par la suite, mené les discussions de façon déloyale en ne leur donnant aucune chance d'aboutir.

La responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la société SOCIETE1.) serait engagée et il y aurait lieu de faire droit à toutes ses demandes en obtention de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral subis.

La société SOCIETE1.) réplique qu'elle a adressé des courriers en date des 8 décembre 2020 et 20 juillet 2021 à l'attention d'PERSONNE1.) et que celle-ci n'y a plus répondu.

PERSONNE1.) aurait dès lors rompu le Contrat, sinon les pourparlers en laissant la société SOCIETE1.) dans l'incertitude totale et dans le doute.

Elle n'aurait dès lors pas exécuté le Contrat de bonne foi et aurait engagé soit sa responsabilité contractuelle, soit sa responsabilité délictuelle en rompant de façon abusive les renégociations.

Il y aurait eu un accord de principe et l'intention commune des parties aurait été que la société SOCIETE1.) reprenne les crèches.

La preuve de cet accord résulterait du fait que le gérant de la société SOCIETE1.) a immédiatement pris les fonctions de gérant des crèches dès le mois de novembre 2019.

Il ressort des termes du Contrat ci-avant retranscrit que les parties avaient convenu d'un accord-cadre stipulant certaines restructurations préalables et arrangements préparatoires à la vente proprement dite du fonds de commerce des crèches et des immeubles arbitrants lesdites crèches.

Il est exact que les parties s'étaient accordées sur le principe de la vente par PERSONNE1.) du fonds de commerce de ces crèches à la société SOCIETE1.).

Il est admis entre parties qu'un problème est survenu quant à la capacité d'accueil par les crèches qui, d'après les dires de la société SOCIETE1.) qui sont restées incontestés, a été diminué de 50 enfants à 33 enfants.

A partir du mois d'octobre 2020, les parties se sont échangées comme suit :

Par courriel du 29 octobre 2020, PERSONNE1.) s'est adressée au gérant de la société SOCIETE1.) pour lui proposer de baisser le prix de vente du fonds de commerce à 389.000 EUR, après déduction du compte associé et du prix de la camionnette, soit de le ramener à un total de 345.000 EUR, payable sur 44 mois par le montant de 7.840,90 EUR par mois.

A ce courriel, le gérant de la société SOCIETE1.) a répondu ce qui suit :

« Donc si j'ai bien compris la réponse du réviseur d'entreprise, il est tout à fait possible de faire la transaction à la valeur nominale.

Et du même coup respecter le contrat-cadre qu'on a signé.

Concernant le prix du fonds de commerce, je te remercie pour ton geste.

Donc on pourra déduire au prix du fonds de commerce (389.000 euros???) :

- La camionette "Ford Tourneo" à la valeur de 15.000 euros comme on l'avait conclu.

- Le compte courant associé, par contre je n'ai pas de chiffres concrets. Vu que je n'ai toujours la comptabilité de la part de PERSONNE2.) (PERSONNE2.) m'a confirmé par téléphone qu'il n'a pas reçu de mail de ta part hier, le 28 octobre 2020. Et les mails qu'il a reçu de ta part concernait que les extraits bancaires)

J'ai un souci par rapport au compte courant associé lors du projet de bilan 2019, le compte courant associé s'élevait à 1/-34.000 euros et sur le bilan final, le compte courant associé est passé à (24.046,96 euros + 7.367,15 euros d'intérêts = 31.414,11 euros) du coup il y a eu des transactions sur le compte courant associé.

- Concernant les extraits bancaires, j'ai reçu des extraits de la part d'PERSONNE3.), de SOCIETE3.). Par contre, il nous manque encore des extraits bancaires du compte courant de la société ainsi que des extraits de prêts bancaires.

Du compte courant NUMERO2.) [...], il nous manque les extraits 36+37+38 inclus.

Nous savons tous les deux pourquoi ces extraits bancaires sont encore manquants.

Il y a sûrement eu des paiements lors de cette période qui ne concerne[nt] pas la société.

Paiements qui sont à ta charge personnelle et non par la société, comme on l'avait convenu.

Du coup, pour que le dossier puisse avancer, j'ai besoin de toute la comptabilité, comptabilité détaillée jusqu'au 30 juin 2020.

Documents que je t'ai demandés une dizaine de fois, par mail et par message.

Et aussi la totalité des extraits bancaires de la société.

Sans ces documents, on ne pourra pas établir un montant concret du compte courant associé.

Concernant les mensualités, comme déjà discuté hier lors de notre réunion, on devra étaler le remboursement du fonds de commerce sur une période plus longue que les 44 mois.

On a fait les calculs hier ensemble lors de notre réunion.

Et tu sais très bien que si on ne le fait pas, la société, vu la diminution de la capacité maximale d'accueil d'enfants fixé par le Ministère, diminution due à ton oubli de demander une dérogation suite au changement du règlement et de la loi, la société ne pourra jamais se financer.

Je suis tout à fait d'accord et c'est aussi ma volonté de te rembourser le fonds de commerce au plus vite. Mais pour cela, il faut que la société ait le cashflow nécessaire.

La refacturation et le remboursement qu'on devra faire au Ministère, dus à la mauvaise gestion des enfants pendant la période de juillet 2019 à septembre 2020 diminue considérablement la capacité financière de la société. »

PERSONNE1.) a répondu comme suit :

« Le prix de 389.000 euros moins le compte associé de 33.002,11 euros et la camionnette 10.000 euros

Total 345.997,89 euros

J'ai arrondi à 345.000 si il y a encore quelques choses à déduire me concernant.

Pour le réviseur, tu lui poseras tes questions vendredi. »

PERSONNE1.) s'est encore adressée au gérant de la société SOCIETE1.) par courriel du 2 novembre 2020 comme suit :

« Suite au dernier rendez-vous, je reviens donc vers toi.

Le prix de la crèche reste à 340.000 euros en ayant retiré les frais compte associé, camionnette.

Etant donné que tu auras la somme qui restera après les sorties actuelles sur le compte pour reprendre la crèche.

Sur 50 mois, 6.800 nets par mois. Je ne peux pas descendre plus.

Merci de me donner une réponse pour la communiquer au Cabinet d'avocat pour avancer sur cette vente. »

Par courriel du 4 novembre 2019, elle a relancé le gérant de la société SOCIETE1.) pour qu'il prenne position.

Le gérant de la société SOCIETE1.) a écrit en réponse le même jour :

« Ma décision par rapport à la reprise de la crèche est prise.

Je veux reprendre la crèche, mais comme on en a discuté vendredi dernier suite à notre rendez-vous avec Me KOMNINOS, il y a certaines clauses à mettre.

J'étais voir mon avocat hier et je lui ai expliqué le dossier ainsi que la situation actuelle.

Il va prendre contact avec Me Komninos pour avoir un suivi détaillé du dossier et pour que Me Komninos lui explique toute la procédure qu'il va entamer. »

PERSONNE1.) s'est enquis le même jour si le gérant de la société SOCIETE1.) était d'accord avec le prix. Elle s'est encore renseignée sur les ajouts à inclure dans les clauses.

Par courrier du 9 novembre 2020, Maître KERGER, en tant que mandataire de la société SOCIETE1.), s'est adressé à Maître KOMNINOS, en tant que mandataire d'PERSONNE1.), en écrivant :

« À propos de ce contrat, ma mandante me charge de relever ce qui suit :

1. Le "contrat" prévoit la scission de la "société" en vue de céder à une SOCIETE4.) (en voie de formation) les immeubles et les prêts bancaires y relatifs, tout le reste étant gardé par la "société".

Or, ma mandante apprend que désormais votre mandante souhaite créer deux nouvelles sociétés, une pour l'immobilier et l'autre pour le mobilier.

Or, la substance du "contrat" réside dans l'acquisition par ma mandante de la "société" de sorte que la disparition de celle-ci est de nature à lui causer des problèmes lors de la reprise de la crèche par une nouvelle société devant évidemment réaliser à nouveau l'intégralité des démarches administratives et ministérielles qui ont déjà eu lieu dans le chef de la "société" sans parler de l'actif de celle-ci qui disparaît avec elle.

2. L'on constate d'ailleurs au passage que Madame PERSONNE1.) s'est engagée à "employer ses meilleurs moyens afin" que la constitution de cette deuxième société (la SOCIETE4.) advienne également avant le 31 décembre 2019.

Nul besoin d'insister lourdement que même en présence d'une obligation de moyens, celle-ci n'a pas été respectée.

3. Si le "contrat" prévoit un prix de vente échelonné de quelque 450.000 euros, ce prix de vente a été calculé sur une capacité d'accueil de 50 enfants, cette capacité ayant été réduite par les autorités à 33 enfants de sorte que de toute évidence, le prix ainsi calculé doit être revu à la baisse.

4. Ma mandante me remet également des mises en demeure et avertissements du Ministère de l'Education nationale à l'adresse de la "société" datés du 21

septembre 2020 et annonçant des sanctions, amendes et remboursements pour non-conformités constatées.

Il est entendu que ma mandante n'est pas d'accord à devenir débitrice de ces dettes.

Je vous prie de bien vouloir me fixer à propos de ce qui précède.

Ma mandante n'est pas opposée à une réunion entre parties afin de discuter de vive voix de tout ce qui précède. »

Le 12 novembre 2020, PERSONNE1.) a écrit en résumé ce qui suit :

« [...] L'offre est comme écrit dans le dernier mail. [...] Je ne peux pas faire plus. Alors c'est à prendre ainsi ou je vends à quelqu'un d'autre. Je n'ai plus à négocier. Si pour vendredi je n'ai pas de réponse définitive, je reprends les crèches. »

Il est admis en cause que les parties se sont rencontrées pour la dernière fois en date du 24 novembre 2020.

Par la suite, en date du 8 décembre 2020, le mandataire de la société SOCIETE1.) a adressé à PERSONNE1.) le courriel suivant :

« Je me dois de revenir à l'affaire sous rubrique dans laquelle, suite à mon courrier à votre attention daté du 9 novembre 2020, les parties se sont rencontrées en mon étude en date du 24 novembre dernier.

En dépit du contrat signé entre parties et des discussions qui ont eu lieu, ma mandante m'informe aujourd'hui que votre cliente a procédé oralement unilatéralement, arbitrairement et illégalement à une rupture du contrat liant les parties.

Or ce contrat contient des engagements précis et définitifs à charge des parties.

Au-delà de tous les engagements auxquels votre mandante s'est engagée, je cite à titre énumératif et non limitatif les clauses 1.3., 2.2., 3.1., 3.5., 3.6.

Aussi les droits de ma mandante ont été clairement violés par la rupture du contrat.

Compte tenu de tout ce qui précède et sauf démenti officiel de la part de Madame PERSONNE1.) au travers de son conseil, quant à la rupture du contrat, mon mandant se réserve tous droits généralement quelconques et en toute logique le droit de réclamer des dommages et intérêts suivant ce qu'en droit il appartiendra.

À défaut de réponse de votre part, endéans les 8 jours au plus tard, je considère qu'il y a rupture unilatérale et abusive du contrat par vos mandants. »

Il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE1.) a répondu au courrier du 8 décembre 2020. Elle a cependant toujours nié avoir procédé à une rupture orale des relations entre parties en date du 8 décembre 2020.

En date du 20 juillet 2021, le mandataire de la société SOCIETE1.) a encore adressé une lettre de mise en demeure au mandataire d'PERSONNE1.) tendant à se voir régler le préjudice découlant de la rupture qualifiée d'illégale du Contrat.

Il ressort des éléments ci-avant exposés, et il est admis en cause que les parties ont commencé dès le mois d'octobre 2020 à renégocier le prix de vente, fixé d'après elles au montant de 450.000 EUR et payable sur une période de 44 mois.

Il faut en conclure que la société SOCIETE1.) n'était plus d'accord à payer le prix de vente initialement prévu et qu'PERSONNE1.) fut d'accord à renégocier le prix de vente, et ce probablement par ce que les motifs invoqués par la société SOCIETE1.) relatifs à la diminution de la capacité d'accueil des crèches n'étaient pas dénués de fondement.

Or la vente n'est parfaite entre parties dès que les parties ont convenu de la chose et du prix.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) prétend que les renégociations entamées au sujet du prix de vente du fonds de commerce des crèches n'ont pas eu comme conséquence de révoquer d'un commun accord les arrangements retenus dans le Contrat, le prix étant un élément essentiel de la vente.

Les juges de première instance ont retenu à juste titre qu'il y a eu révocation d'un commun accord par les parties du Contrat et volonté de part et d'autre d'entamer de nouvelles négociations au sujet de la cession des crèches.

Cette révocation d'un commun accord des engagements initialement pris a eu comme effet de remettre les parties dans la même situation comme si le Contrat n'avait jamais existé.

Les demandes mutuelles des parties basées sur la responsabilité contractuelle ont été rejetées à bon droit par le tribunal de première instance.

En ce qui concerne les demandes des parties basées sur la responsabilité délictuelle, il y a lieu de rappeler que pour prospérer dans leur demande respective, chaque partie doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de l'autre en relation causale avec le préjudice réclamé.

Chacune des parties reproche à l'autre la rupture abusive des renégociations.

Il y a lieu de rappeler que le fait même de la rupture des pourparlers n'est pas fautif.

En effet, seule une rupture fautive des pourparlers, dans des circonstances où l'un des cocontractants a rompu unilatéralement les négociations sans raison légitime et de manière brutale peut donner lieu à indemnisation, ce sur la base délictuelle, et est à qualifier d'abus de droit.

En ce qui concerne la prétendue rupture orale des renégociations par PERSONNE1.) en date du 8 décembre 2020, il y a lieu de relever que les affirmations de la part de la société SOCIETE1.) au sujet de cette rupture orale en date du même jour restent à l'état de pures allégations.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'à la suite de la proposition d'PERSONNE1.) en date du 2 novembre 2020, la société SOCIETE1.) ait accepté cette offre, même sous certaines conditions, ou qu'elle ait fait une contre-proposition en précisant le prix de vente qu'elle était prête à payer et les motifs de détermination du prix proposé.

En l'absence de la preuve d'une contre-proposition sérieuse, il ne saurait être retenu qu'PERSONNE1.) a rompu brutalement les renégociations en ne répondant plus au courrier de Maître KERGER lui envoyé en date du 8 décembre 2020.

Il y a lieu de souligner que le courrier du 8 décembre 2020 ne contient pas non plus une proposition concrète de la part de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) a fait une offre en date du 2 novembre 2020 avec un abaissement du prix de vente du fonds de commerce des crèches et en l'absence de la preuve d'une contre-proposition sérieuse de la part de la société SOCIETE1.), le fait par PERSONNE1.) de ne plus poursuivre les négociations en ne répondant plus au courrier du 8 décembre 2020 ne saurait être qualifié d'abusif.

A l'instar des juges de première instance et en l'absence de preuve d'une faute dans le chef d'PERSONNE1.), la demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral sur la base délictuelle est à rejeter.

En ce qui concerne une rupture abusive des pourparlers dans le chef de la société SOCIETE1.), la Cour d'appel ne saurait cependant pas suivre les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré que la société SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité délictuelle par un comportement qui est à assimiler à une rupture fautive des pourparlers entre parties.

Il ressort du courrier du 8 décembre 2020 de la part de Maître KERGER que la société SOCIETE1.) ne voulait pas mettre fin aux relations entre parties, de sorte que la preuve d'une rupture des pourparlers de sa part fait défaut.

Il ne saurait pas être reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir voulu renégocier le prix de vente du fonds de commerce, compte tenu du fait que la

capacité d'accueil des crèches devait être revue à la baisse à la suite de l'intervention des autorités luxembourgeoises.

Le fait que les parties n'ont plus trouvé un accord lors de leurs renégociations n'est pas constitutif d'un abus de droit ni dans le chef d'PERSONNE1.) ni dans celui de la société SOCIETE1.).

Aussi aucune des parties ne pouvait ignorer qu'en cas de défaut d'un nouvel accord, elle allait perdre les investissements d'ores et déjà réalisés après que le Contrat initial fut révoqué d'un commun accord par la volonté de renégocier le prix de vente.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, PERSONNE1.) n'a pas rapporté la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) engageant sa responsabilité délictuelle.

La demande d'PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudices matériel et moral, basée sur la responsabilité délictuelle pour rupture des pourparlers de renégociations, est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondée et il convient de décharger la société SOCIETE1.) de la condamnation de payer à PERSONNE1.) le montant de 15.666,74 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 janvier 2022 jusqu'à solde.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure du montant de 1.000 EUR, la société SOCIETE1.) ayant été à l'initiative de l'assignation en justice et ayant succombé dans sa demande.

Au vu de l'issue de l'appel, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

La demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée jusqu'à concurrence du montant de 2.500 EUR, comme il est inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

La demande d'PERSONNE1.) en obtention du montant de 10.000 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée, compte tenu qu'il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) a commis une faute en interjetant appel contre le jugement entrepris.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

déclare la demande d'PERSONNE1.) en indemnisation basée sur la responsabilité délictuelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) non fondée ,

partant décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE1.) le montant de 15.666,74 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 janvier 2022 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement de frais d'avocat pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Béatrice KIEFFER, premier conseiller, président, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.