

**Arrêt N° 40/18 IV-COM**

Audience publique du vingt- et-un mars deux mille dix-huit

Numéro 42212 du rôle

Composition

Roger LINDEN, président de chambre;  
Elisabeth WEYRICH, conseillère;  
Marc WAGNER, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**E n t r e**

**la société anonyme A**, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

**appelante** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Frank Schaal de Luxembourg du 25 mars 2015,

comparant par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**la société anonyme B**, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

**intimée** aux fins du prédit acte Schaal,

comparant par Maître Victor Elvinger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL

Par acte d'huissier de justice du 10 mai 2013, la société anonyme A ( ci-après la société A) a fait donner assignation à la société anonyme B ( ci-après la société B) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 659.256 € avec les intérêts de retard au taux prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon au taux prévu à l'article 14 de la loi précitée, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de réparation du préjudice qu'elle dit avoir subi du chef de la violation par la société B de ses obligations contractuelles découlant des conventions signées entre parties les 14 juillet et 31 août 2010.

La société A a encore réclamé une indemnité de procédure de 10.000 € ainsi que la condamnation de la société défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demanderesse a fait valoir à l'appui de sa demande qu'elle aurait été approchée en 2010 par la société B dans le cadre de la construction d'un immeuble industriel que celle-ci projetait de réaliser. Aux termes d'une convention du 14 juillet 2010, elle se serait engagée à rechercher et à présenter à la société B un terrain en vue de la construction de cet immeuble. Elle se serait vu accorder un droit de priorité pour l'exécution des travaux de construction sur le terrain recherché. En exécution de cette première convention, les parties auraient conclu le 31 août 2010 un contrat aux termes duquel la société A se serait vu confier par la société B la construction d'un immeuble industriel pour le prix de 3.460.800 €. En exécution des contrats conclus entre parties, la société A a exposé avoir chargé un bureau d'architecture d'élaborer les plans nécessaires pour la construction envisagée.

La société B aurait unilatéralement par courrier du 8 mai 2012 déclaré « nulle » la convention du 31 août 2010 et l'aurait résiliée. La demanderesse dit avoir appris début juillet 2012 que la société B avait entamé des travaux de construction avec une tierce entreprise.

Reprochant à la société B d'avoir violé ses engagements contractuels découlant des conventions précitées, la société A a demandé à voir dire que la société B avait engagé sa responsabilité contractuelle. Se prévalant d'une clause insérée dans la convention du 14 juillet 2010, elle a conclu à la condamnation de la société B à lui payer une indemnité correspondant à 7% du montant total du terrain et de la construction, soit 599.256 €. A cette somme s'ajouteraient les frais d'architecte exposés pour le compte de la société B qui s'étaient élevés à 60.000 €.

La société B a résisté à la demande, arguant en ordre principal qu'aucun contrat définitif ne se serait formé entre parties, étant donné qu'il n'y aurait eu accord des parties ni sur la chose ni sur le prix. En ordre subsidiaire, si l'existence d'un contrat devait être retenue, elle a demandé à voir constater sinon prononcer sa résolution sinon sa résiliation sinon sa caducité, étant donné que la société A n'aurait jamais été en mesure de lui fournir une offre concrète et précise et aurait refusé d'exercer son droit de priorité.

En cours de procédure, la société B a demandé à voir dire principalement que les conventions des 14 juillet et 31 août 2010 ne seraient pas valables au sens de l'article 1129 du Code civil et subsidiairement, qu'il y aurait eu novation entre les conventions par changement d'obligations.

Elle a pour le surplus contesté toute faute dans son chef et tout préjudice accru à la société A, a conclu au rejet de la demande et a requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 €.

Par jugement du 28 janvier 2015, le tribunal a dit fondée la demande de la société A à concurrence de la somme de 599.256 € et a condamné la société B à lui payer ledit montant à augmenter des intérêts de retard au taux prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à compter de la demande en justice jusqu'à solde. Le tribunal a rejeté la demande de la société A relative au remboursement des frais d'architecte exposés pour le compte de la société B.

La société B a encore été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.250 € ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance. Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée.

Par acte d'huissier de justice du 25 mars 2015, la société B a relevé appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

Elle conclut, par réformation, principalement, à voir dire que les documents des 14 juillet et 31 août 2010 ne seraient pas à qualifier de conventions valables, sinon, subsidiairement, à voir dire qu'ils ne seraient pas à qualifier d'engagements fermes et définitifs, mais d'accords de principe qui n'auraient pas abouti à la conclusion d'un contrat. En l'absence de contrat ferme et définitif, la société A ne serait en conséquence pas fondée à rechercher sa responsabilité contractuelle et à se voir allouer des dommages-intérêts.

A admettre que les documents litigieux soient à qualifier de conventions valables, fermes et définitives, l'appelante demande à voir dire, par réformation, qu'il y a eu novation par changement d'obligations, et que par l'effet de la novation, les obligations issues de la convention du 14 juillet 2010 seraient éteintes. La demande en

paiement de l'indemnité prévue dans la clause pénale figurant dans ladite convention serait donc, par réformation, à rejeter.

Même à admettre qu'il n'y ait pas eu novation par changement d'obligations, l'appelante conclut à voir dire que la résiliation de la convention du 31 août 2010 était justifiée et qu'elle n'a commis aucune faute, de sorte que sa responsabilité ne saurait être retenue.

Elle demande en conséquence à être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

La société A interjette appel incident et conclut, par réformation, à voir dire fondée la demande en remboursement des frais d'architecte de 60.000 € qu'elle dit avoir exposés pour le compte de la société B.

Elle conclut pour le surplus à la confirmation du jugement de première instance.

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure de 10.000 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été relevés dans les forme et délai de la loi.

#### I. Quant à la portée des documents signés les 14 juillet et 31 août 2010

##### A. Le document du 14 juillet 2010

Ce document intitulé « *convention de collaboration* » conclu entre les parties est rédigé dans les termes suivants :

« *Considérant que*

*A est une société de construction, spécialisée notamment dans le secteur industriel et commercial.*

*Compte tenu des spécificités du marché luxembourgeois, et notamment de la rareté et du prix des terrains, A travaille activement à la constitution d'une base de données ou d'un stock de terrains, tout en reprenant d'une part les demandes de terrains destinés à usage industriel et commercial, et d'autre part les offres de ces mêmes terrains.*

*Il a été convenu ce qui suit :*

*1. A présente par écrit à la société ets B qui veut bâtir un immeuble pour y exercer ses activités, les terrains disponibles correspondant à ses souhaits.*

*Dans ce cadre, les souhaits de la société B sont :*

- *Activité(s) envisagée(s)*
- *Localisation générale : SUD*
- *Localisations (commune) : ...*
- *Taille du terrain : 70 ares*
- *Accessibilité camion/camionnette : oui*
- *Surface brute de hall : 2000 m<sup>2</sup>*
- *Surface brute de show-room : 500 m<sup>2</sup>*
- *Nombre de niveaux de bureaux : 1*
- *Places de parking (nombre) : 40*
- *Divers*

*La modification éventuelle des paramètres ci-avant sera fournie dans les meilleurs délais par ETS B à A.*

*Le budget estimatif préalable (HTVA et hors frais) « terrain et construction de la société B est de Euros 8.500.000 à 9.000.000*

*2. A aura la priorité pour l'exécution de la construction d'un projet sur les terrains présentés, avec un écart de prix maximum par rapport aux autres offres similaires, strictement limité à 7 % (sept pour cent). La société s'engage à lui communiquer toute autre offre concurrentielle, de façon à lui permettre de faire usage de son droit de priorité.*

*3. Dans le cas où la société ETS B ne respecterait pas son engagement de collaboration avec A, elle serait alors redevable d'une indemnité de 7 % (sept pour cent) du montant total du terrain, et de la construction considérée y érigée.*

*4. La société ETS B et ses administrateurs s'engagent mutuellement pour tout groupement ou société liées à leurs personnes (physiques ou morales), qui pourraient être utilisées pour la réalisation de leur projet. Les terrains présentés, et pour lesquels la présente convention s'applique, seront mentionnés dans un tableau (cf.annexe). Ce tableau sera contresigné par toutes les parties lors de chaque visite/ présentation de terrain.*

La société B a soutenu en première instance que la convention du 14 juillet 2010 ne serait pas valable, étant donné qu'elle n'aurait comporté ni accord sur le prix ni sur la chose. La société B n'aurait émis qu'un « souhait » de procéder éventuellement à la construction du bâtiment.

Ce moyen a été rejeté par le tribunal, motifs pris que ladite convention comporte un objet bien précis, à savoir la recherche par la société A d'un terrain de 70 ares situé à Leudelage au profit de la défenderesse. Le tribunal a encore relevé que le budget estimatif préalable du terrain et l'objet de la construction étaient indiqués dans ladite convention.

La société B fait grief au tribunal de ne pas avoir retenu que le document du 14 juillet 2010 ne constituerait pas un contrat valable susceptible de créer des obligations à charge des parties signataires. Il ne renseignerait pas de prix et se limiterait à faire état d'un « budget estimatif ». Or une telle estimation ne revêtirait aucun caractère définitif. Il ne renseignerait en outre aucun accord des parties sur la chose. La construction projetée par la société B devrait en conséquence encore être déterminée et n'aurait le 14 juillet 2010 été qu'hypothétique ou éventuelle. Le document du 14 juillet 2010 ne saurait même pas être qualifié d'offre, à défaut d'éléments précis et n'aurait pas non plus indiqué la volonté de la société A d'être liée en cas d'acceptation. Le document litigieux pourrait tout au plus « marquer le début de négociations ». Aucune des parties ne se serait cependant engagée à conclure un contrat d'entreprise in futurum.

L'appelante reproche finalement au tribunal de ne pas avoir qualifié juridiquement le document du 14 juillet 2010.

La société A renvoie aux termes mêmes du document du 14 juillet 2010 pour soutenir que la convention créerait des obligations bien précises à charge des parties litigantes.

Aux termes du document litigieux, la société A s'est engagée à rechercher pour le compte de la société B « *un terrain pour y exercer ses activités* » et à lui présenter ce terrain par écrit, en tenant compte des souhaits spécifiques de la société B notamment quant à la localisation et à la taille dudit terrain et du budget estimatif que la société B entendait exposer pour le terrain, construction comprise.

En contrepartie, la société B s'est engagée à accorder un droit de priorité à la société A « *pour l'exécution de la construction d'un projet avec un écart de prix maximum par rapport aux autres offres similaires, strictement limité à 7 %* » et « *à lui communiquer toute autre offre concurrentielle, de façon à lui permettre de faire usage de son droit de priorité* ».

Cet engagement était implicitement conditionnel, étant donné que la société B restait libre de construire ou non un tel bâtiment.

La société A n'est pas critiquée lorsqu'elle fait plaider qu'elle a trouvé le terrain correspondant aux exigences de la société B, et qu'elle a intégralement rempli l'engagement contractuel auquel elle avait souscrit. La société B n'a à aucun moment contesté que le terrain à Leudelage sur lequel la construction devait être réalisée avait bien été recherché par la société A et par la suite présenté par écrit à la société B.

En contrepartie, cette société s'est engagée à accorder un droit de priorité à la société A pour l'exécution de la construction à réaliser et à lui communiquer toute autre offre concurrentielle. Cet engagement

est devenu définitif à partir du moment où la société B a décidé de construire sur ledit terrain.

Au regard des engagements souscrits par les deux sociétés, le moyen de la société B que le document du 14 juillet 2010 ne constituerait pas de convention valable a à juste titre été rejeté par le tribunal.

#### B. Le document du 31 août 2010

Ce document qui a été rédigé sous forme de lettre a été adressé par la société A à la société B. Il a par après été signé pour accord par les deux sociétés et est libellé comme suit ( pièce n° 2 de l'intimée):

*« concerne : LEUDELANGE ()- terrain n°778/7455 ( terrain d'une surface approximative de 68a 64ca) TERRAIN D'UNE SURFACE APPROXIMATIVE DE 68 A 64 ca )- offre estimative de prix et engagement ferme ( construction)- courrier de deux pages*

*Dans le prolongement de la convention de collaboration signée entre parties le 14/07/2010, nous vous informons que nous pourrions réaliser rapidement pour le compte de votre société, en cas d'achat effectif définitif du terrain concerné et de l'obtention, dans un délai rapide, des autorisations d'usage, la construction à LEUDELANGE, (terrains spécifiés) d'un hall global avec bureaux, show-room, appartement et parking extérieurs (parking en sous-sol ( 25 emplacements voiture) en option).*

*Dans le cadre de la présente et de l'avant-projet dessiné (cf.document « crédit » du 19 juillet 2010), les surfaces approximatives et exploitations suivantes sont envisagées :*

- Hall : 2.000 m2 ( hauteur libre suivant coupe- surface à considérer selon page 8 « analyse financière » du document précité) ;*
- Show-room ( rez-de-chaussée) : 500 m2 ( hauteur libre suivant coupe-surface à considérer selon page 8 « analyse financière » du document précité ;*
- Bureaux ( Etage 1) : 500 m2 ( hauteur libre suivant coupe-surface à considérer selon page 8 « analyse financière » du document précité) ;*
- Appartement ( Etage 2) : 150 m2*
- Parkings extérieurs : 50 emplacements Voiture*

*Sur cette base et sur celle de la réalisation d'un bâtiment et d'aménagements intérieurs ( techniques partielles comprises) de type standard, le coût HTVA estimé de la construction ( cf.page 8 « analyse financière du document précité, avec hypothèses et réserves mentionnées) s'élève à ce jour, hors option spécifiée, à 3.460.800, 00 euros HTVA.*

*Considérant tous ces paramètres, le montant global précité doit être envisagé comme une valeur maximale et un objectif ferme à atteindre.*

*L'option mentionnée ( parking de 25 emplacements Voiture en sous-sol-surface approximative de 625 m<sup>2</sup>), non incluse dans le montant spécifié supra s'élève à ce jour, sur base des mêmes réserves et hypothèses mentionnées dans le document mentionné, à un montant HTVA estimé de 320.000,00 euros HTVA.*

*Par la présente, et dans le respect de la convention de collaboration mentionnée supra, la société « Etablissements B », dûment représentée par M.F.B, Administrateur, marque son accord pour la construction de son bâtiment, sur le terrain considéré, par la société A, représentée, notamment par son Directeur.*

*Lors de l'avancement de l'avant-projet, une offre détaillée et un contrat de construction seront établis par la société A ... et soumis à la société « Etablissements B » et ce, pour signature avant réalisation du projet et de la construction.*

*Fait en deux exemplaires à Luxembourg le 31 août 2010, chacune des parties ayant reçu son exemplaire.*

*Pour accord sur la présente »,*

*Signatures.*

La société B a soutenu en première instance que le document du 31 août 2010 ne constituerait pas un contrat définitif et ne ferait que précéder un « éventuel futur contrat de construction ».

Ce raisonnement a été rejeté par le tribunal, motifs pris que s'il est vrai qu'un contrat de construction détaillé devait par définition suivre la convention du 31 août 2010, les termes de celle-ci étaient clairs et précis. Il a en conséquence retenu que le document du 31 août 2010 constituait bien un engagement ferme et définitif de la part de la société B à voir construire un bâtiment suite à l'offre de la société A qui contenait les surfaces envisagées pour le bâtiment ainsi que le prix.

#### *La position de la société B*

L'appelante critique cette argumentation et fait grief au tribunal de ne pas avoir retenu qu'au regard des termes employés, tels que « surfaces approximatives », « coût estimatif », « réserves et hypothèses », rien n'aurait été déterminé et défini par les parties. Il n'y aurait « pas eu de projet définitif mais uniquement un avant-projet, par définition à caractère provisoire ». Le document litigieux ne saurait en conséquence constituer une convention ayant fait

naître des obligations à charge des parties. L'appelante ajoute que la société A n'aurait pas qualifié la prétendue convention. En signant le courrier du 31 août 2010, la société B ne se serait engagée ni à payer un prix de 3.460.800 €, ni à faire construire un immeuble devant contenir impérativement un hall de 2.000 m<sup>2</sup>, un show-room de 500 m<sup>2</sup>, des bureaux de 500 m<sup>2</sup>, un appartement de 150 m<sup>2</sup> et 50 places de stationnements extérieurs. De son côté, la société A ne se serait pas non plus engagée à construire un immeuble devant répondre à la description contenue dans le document en question. Aucune des parties n'aurait en conséquence souscrit un engagement ferme et définitif et la société A aurait d'ailleurs pris le soin d'insérer dans le courrier litigieux que l'offre détaillée et un contrat de construction seraient établis lors de l'avancement de l'avant-projet.

Aussi, la société B conclut-elle, par réformation du jugement de première instance, principalement, à voir dire que le document du 31 août 2010 ne constitue pas une convention valable susceptible de faire naître des obligations contractuelles à charge des parties litigantes.

Subsidiairement, le document litigieux serait tout au plus à qualifier d'accord de principe. Par la signature du courrier, les parties se seraient engagées à entamer des négociations quant aux modalités de la construction.

#### La position de la société A

L'intimée soutient que la « convention du 31 août 2010 se situerait dans le prolongement de la convention de collaboration » signée entre parties le 14 juillet 2010. Elle fait plaider que le document du 31 août 2010 constituerait un « véritable contrat définitif » aux termes duquel la société B se serait obligée à confier à l'intimée la construction de l'immeuble litigieux sur le terrain trouvé par la société A, moyennant le paiement d'un prix de 3.460.800 € HTVA, hors option, l'option pour un parking sous-terrain étant chiffrée à 320.000 € HTVA. Le document aurait indiqué un prix déterminé et un objet précis et le fait qu'il devrait encore être suivi d'une offre détaillée et d'un contrat de construction ne ferait pas obstacle à le voir qualifier de contrat ferme et définitif.

L'intimée conclut en conséquence à la confirmation du jugement entrepris de ce chef.

#### Appréciation de la Cour

Il importe de rappeler que la société B avait dans un premier temps mandaté la société A de rechercher un terrain correspondant à « ses souhaits » et aux paramètres plus amplement définis dans la convention de collaboration du 14 juillet 2010. Il résulte d'ores et déjà de ce document que la commune intention des parties était, si la société B se décidait à construire sur le terrain proposé par la société

A, de voir confier à cette société « *un droit de priorité pour l'exécution de la construction d'un projet* » (...) « *avec un écart de prix maximum par rapport aux autres offres similaires strictement limité à 7%* », la société B s'étant engagée, « *à lui communiquer toute offre concurrentielle de façon à lui permettre de faire usage de son droit de priorité* ».

C'est « *dans le prolongement de la convention de collaboration* », que les parties ont fait acter dans la lettre du 31 août 2010 que la société B a « *marqué son accord pour la construction* » de l'immeuble par la société A.

Ce document en ce qu'il contient l'accord de la société B à construire un immeuble sur le terrain trouvé par la société A, aurait donc en principe entraîné dans le chef de l'appelante l'obligation de donner la priorité à la société A pour construire l'immeuble et celle pour l'intimée de finaliser ledit projet.

Cependant, en marquant son accord le 31 août 2010 « *pour la construction de son bâtiment, sur le terrain considéré, par la société A* », la société B a renoncé à son droit de pouvoir solliciter d'autres offres et s'est engagée à confier la construction de l'immeuble à la société intimée.

Le courrier litigieux du 31 août 2010 se réfère à un avant-projet mentionné dans un « *document crédit du 19 juillet 2010* » (*note de la Cour : ce document n'est pas versé et les parties n'en parlent pas*), qui décrit les éléments à construire ainsi que les surfaces dites « *approximatives* » desdits éléments. Il est en outre mentionné que l'exécution du bâtiment et des aménagements intérieurs sera de type standard et que le prix estimé de la construction par référence à une « *analyse financière annexée au document du 19 juillet 2010* » non versée est de 3.460.800 € HTVA hors option, somme à laquelle viennent s'ajouter 320.000 € pour la réalisation de 25 emplacements de voitures à réaliser au sous-sol de l'immeuble sur une surface approximative de 625 m<sup>2</sup>.

Si le cadre et certains des éléments essentiels du contrat de construction figuraient déjà dans les deux documents, d'autres éléments devaient encore être négociés. Aussi, les engagements des parties relatifs au prix, délais et à l'objet n'ont pas été définis à suffisance. Si le courrier précise certes que le prix de la construction à réaliser est de 3.460.800 € HTVA hors option, et que l'option mentionnée correspond à 25 emplacements de parking, il n'était cependant pas établi si la construction porterait également sur les emplacements de parking. De même, les modalités d'exécution relatives à la construction de l'immeuble n'avaient pas encore été précisées dans le courrier du 31 août 2010.

C'est la raison pour laquelle les parties avaient expressément prévu dans la lettre du 31 août 2010 qu'un contrat de construction et

une offre détaillée seraient établis « *lors de l'avancement de l'avant-projet* ».

La Cour se rallie en conséquence à l'argumentation de la société B pour retenir que le courrier du 31 août 2010 ayant porté sur certains des éléments essentiels liés à la construction imposait aux parties concernées de poursuivre les négociations de bonne foi avec pour objet d'affiner progressivement les conditions de l'accord pour, le cas échéant, aboutir à la conclusion d'un contrat de construction définitif.

## II. Les négociations entre les parties litigantes

### A) La position de la société B

L'appelante expose que bien que la société A ait établi « avec de grandes difficultés » des cahiers des charges et un contrat de construction, les réunions entre parties et les négociations n'auraient cependant pas abouti à la signature d'un contrat de construction.

L'appelante fait plaider que l'échec des négociations ne serait pas en soi suffisant afin d'établir la responsabilité d'une partie. De même, le simple fait de mettre fin à des négociations ne serait pas constitutif d'une résiliation fautive. La société B fait valoir que la société A n'aurait pas été en mesure de lui présenter une offre détaillée et un contrat de construction complet et satisfaisant au vœu de l'écrit du 31 août 2010. En effet, les devis des 3 décembre 2010 et 16 février 2012 auraient été trop imprécis, pour ne pas avoir contenu d'indications ni quant à la description de la construction, ni quant au prix global et aux prix unitaires ou forfaitaires.

Concernant plus particulièrement le devis du 3 décembre 2010, l'appelante soutient qu'il n'aurait comporté aucune ventilation du prix de sorte qu'il lui aurait été impossible de « savoir comment il avait été calculé ». Le devis n'aurait pas non plus contenu de description exhaustive de la construction.

Le premier contrat de construction que l'appelante aurait fait parvenir le 17 février 2012 à la société B n'aurait pas non plus constitué un véritable contrat, étant donné que le prix, élément essentiel de tout contrat, aurait fait défaut. De même, ledit projet n'aurait précisé ni la date du début des travaux, ni la facturation des prestations supplémentaires, ni la clause pénale en cas de non-respect des délais d'exécution par l'entrepreneur. Les annexes pourtant prévues à l'article 2 du projet du contrat de construction ne lui auraient jamais été communiquées. Face à l'ensemble de ces imprécisions, l'appelante fait valoir avoir adressé le 23 février 2012 un premier courrier à la société A et elle reproche au tribunal d'avoir considéré que cette société aurait par courrier de son mandataire du 26 avril 2012 répondu point par point aux questions qu'elle y avait soulevées. Elle demande à la Cour de constater que les questions

qu'elle avait soulevées concernant notamment les pénalités de retard, les éventuels travaux supplémentaires et le coût global des travaux seraient restées sans réponse.

A l'instar des deux autres devis, le troisième « devis-cahier des charges » du 26 avril 2012 de la partie intimée n'aurait pas non plus comporté de détail susceptible de justifier le montant global de 3.644.112,67 €. La société A aurait d'ailleurs toujours refusé de s'expliquer sur ce point, en dépit des nombreuses réclamations de la société B. S'il est vrai que dans son courrier du 26 avril 2012, la société A s'était prononcée sur les tranches de paiement, aucun reproche ne saurait lui être fait de ne pas avoir accepté le plan de paiement proposé par la société A.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, l'appelante estime qu'elle avait été en droit de rompre les négociations entre parties qui auraient normalement dû aboutir à la finalisation d'un contrat de construction. Aucune faute ne saurait être retenue à sa charge pour avoir contacté une tierce entreprise en vue de la construction de l'immeuble.

Aussi et au regard de toutes ces considérations, l'appelante estime avoir eu un comportement irréprochable, de sorte qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir mis fin aux négociations par courrier du 8 mai 2012.

La société B conclut en conséquence, par réformation, à voir dire qu'elle n'a pas résilié de manière abusive l'accord de principe du 31 août 2010 et que sa responsabilité ne se trouve pas engagée.

#### **B) La position de la société A**

La société A fait plaider que la société B aurait abusivement mis fin aux négociations entre parties en date du 8 mai 2012. Elle indique avoir communiqué à la société B deux devis-cahier des charges en date des 3 décembre 2010 et 16 février 2012, un projet de contrat d'entreprise en date du 17 février 2012 et diverses propositions de modifications relatives audit projet de contrat, un calendrier de paiement et un cahier des charges révisé en date du 26 avril 2012. Elle estime avoir fait tout son possible pour que les discussions entre les parties aient pu avancer dans les meilleurs délais et aboutir à la conclusion d'un contrat. Elle reproche à la société B d'avoir bloqué l'avancement du projet dès la présentation du cahier des charges du 3 décembre 2010.

Les prétendues imprécisions dont la société B ferait actuellement état dans ses conclusions par rapport aux cahiers des charges précités n'auraient jamais été soulevées durant les pourparlers entre parties. L'intimée se réfère à son courrier du 26 avril 2012 pour faire plaider avoir répondu à toutes les observations et interrogations formulées par la société B dans le courrier du mandataire de celle-ci

du 2 avril 2012. L'appelante aurait intempestivement et brutalement mis fin aux négociations entre parties. Ce faisant elle aurait commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

### C) Appréciation de la Cour

L'accord entre parties a, tel que retenu ci-dessus, porté sur le cadre dans lequel devait s'insérer le contrat de construction définitif encore à négocier entre parties.

Il importe de rappeler que les parties avaient prévu dans l'accord du 31 août 2010 qu'une offre détaillée et un contrat de construction seraient établis « *lors de l'avancement de l'avant-projet* ».

Pendant cette période, où les parties en sont au stade de la finalisation d'un accord qui a porté sur les grandes lignes du projet de construction, la bonne foi exige un devoir de loyauté et de transparence dans le chef des deux parties, en application de l'article 1134 alinéa 3 du Code civil.

Ce devoir de loyauté impose à chaque partenaire de tout mettre en œuvre pour parvenir à la conclusion de l'accord projeté.

La Cour est amenée à préciser le contenu des négociations menées entre les parties litigantes et à déterminer si la société B a, le cas échéant, au regard des circonstances, manqué à son devoir de loyauté pour avoir abusivement mis fin aux discussions entre parties.

Le premier devis-cahier des charges établi par la société A date du 3 décembre 2010. Bien qu'il résulte des renseignements fournis que les parties ont mené des pourparlers après la réception par la société B dudit cahier des charges, aucune information n'est fournie par les parties quant au contenu et aux résultats des négociations menées pendant la période située entre le 3 décembre 2010 et le 18 juillet 2011.

Par courrier du 18 juillet 2011, la société A s'est vu communiquer par la société B un devis avec les conditions générales du contrat d'une société MBS pour le prix de 2.493.000 € HTVA. Il a été demandé à la société A d'informer la société B si elle acceptait de réaliser le projet aux conditions prévues dans l'offre MBS.

Il convient de constater que les parties ne prennent pas plus amplement position ni par rapport à l'offre de contrat de la société MBS dont le prix était nettement inférieur à celui prévu dans le projet de contrat de la société A, ni par rapport à cette demande de la société B qui par contrat du 31 août 2010 s'était interdite d'agir de la sorte.

La Cour ignore également, si, et pour quels motifs, les négociations avec la société MBS, respectivement avec la société A sur base du bordereau au prix de 2.667.500 € n'ont pas abouti.

La Cour a rédigé les trois alinéas précédents uniquement pour être aussi complète que possible quant au déroulement des négociations et pour ne pas laisser naître l'impression que rien ne se serait passé entre décembre 2010 et février 2012. Vu que les parties ne tirent aucune conclusion quant aux faits y relatés, ils ne sont pas autrement à considérer dans l'appréciation de l'attitude des parties durant les négociations.

Un premier projet de contrat de construction établi par la société A le 17 février 2012 ( pièce n° 27 de l'intimée) qui se réfère à des plans d'architecte établis le 30 novembre 2010 ainsi qu'au devis-cahier des charges modifié du 16 février 2012 pour prévoir sous l'article 3 que le « *bâtiment sera construit pour le prix forfaitaire de 3.644.112,67 €* ».

Après avoir réceptionné ledit projet de contrat, la société B a demandé par courrier de son avocat du 23 février 2012 à la société A de prendre position notamment quant aux catégories de travaux englobés dans le prix forfaitaire, quant à la question de savoir laquelle des deux parties se chargera de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires et quant à l'identité des différents intervenants sur le chantier. Dans ce même courrier, la société B a demandé à se voir communiquer les plans d'exécution de la construction à réaliser. Elle a en outre insisté à ce qu'il soit précisé dans le contrat que l'assurance responsabilité civile serait souscrite auprès d'une compagnie d'assurance agréée au Luxembourg, et à ce que soit ajoutée une clause pénale ou indemnitaire à charge de la société A en cas de non-respect du délai de réalisation de la construction. La société B a en outre informé la société A qu'elle refuserait toute clause exonératoire ou limitative de responsabilité et a précisé « *ne pas renoncer à d'éventuels dommages et intérêts, moins-values, etc...* ». Finalement, le mandataire de la société B a proposé une réunion des parties en son étude pour le 27 février 2012 (pièce n° 7 de l'intimée).

Il résulte des courriers subséquents que cette réunion a eu lieu et que la société A devait faire parvenir un nouveau projet de contrat à la société B pour le 9 mars 2012, date à laquelle une nouvelle réunion devait avoir lieu ( pièces n° 8 et 9 de l'intimée).

Cette réunion a été décommandée par la société A.

Par courrier de son mandataire du 13 mars 2012, la société B a reproché à la société A de ne pas lui avoir fait parvenir une nouvelle proposition comme convenu. Elle en a déduit que la société A « *n'est plus intéressée au projet* », et l'a informée « *qu'elle ne se sent plus liée à votre entreprise* » ( pièce n° 8 de l'intimée).

Par courrier du 22 mars 2012, la société B a fait indiquer à la société A que « *confronté à la péremption de l'autorisation de bâtir, elle se voit obligée d'entamer les travaux* » et a confirmé ce qu'elle avait déjà indiqué dans son courrier du 13 mars 2012, à savoir « *qu'elle ne se sent plus liée à ladite société, en précisant « qu'elle n'a rien fait pour avancer les négociations »* ( pièce n° 9 de l'intimée).

Par courrier de son mandataire du même jour, la société A, sans prendre position par rapport aux demandes de la société B, formulées notamment dans son courrier du 23 février 2012, a demandé à voir finaliser le contrat de construction sous huitaine et s'est réservé le droit de réclamer l'application de la clause pénale stipulée dans la convention de collaboration du 14 juillet 2010 ( pièce n° 10 de l'intimée).

Bien que l'on puisse admettre que les négociations entre parties étaient arrivées à un point mort à ce moment, il convient de constater que la société B n'a pas souhaité rompre immédiatement les négociations avec la société A.

Par courrier de son mandataire des 23 et 26 mars 2012, elle a en effet sollicité une réunion entre parties, en insistant sur la présentation d'un projet de contrat modifié tel que convenu lors de la réunion du 27 février 2012 ( pièces n° 11 et 13 de l'intimée).

Dans son courrier en réponse du 28 mars 2012, le mandataire de la société A a soutenu qu'il « *n'existe pas d'éléments concrets permettant de vous soumettre un projet de contrat d'entreprise révisé tel que demandé dans votre courrier précité du 26 mars dernier* » et a demandé à ce que la société B lui fasse « *parvenir les commentaires concrets et précis par rapport au dernier projet de contrat d'entreprise* » lui permettant « *de les examiner en détail* » et « *de lui faire parvenir sa prise de position* » ( pièces n° 14 et n° 16 de l'intimée).

Il est acquis en cause que le premier projet de contrat rédigé par la société A ne convenait pas à la société B qui a clairement indiqué à la société A les points qu'elle entendait voir réviser, respectivement sur lesquels elle souhaitait obtenir des précisions et des informations complémentaires, et que fin mars 2012, la société A n'avait pas encore soumis le second projet de contrat modifié à la société B. La Cour admet en conséquence que fin mars 2012, les négociations n'étaient pas sur le point d'aboutir à la conclusion d'un contrat de construction.

Aussi, est-ce à raison que le mandataire de la société B a indiqué dans le courrier adressé le 2 avril 2012 à la société A que « *les revendications de ma cliente sont connues de votre mandante depuis le 27 février dernier, date à laquelle les parties se sont réunies et ont discuté du projet de contrat élaboré par votre cliente* » ( pièce n° 18 de l'intimée). Bien qu'aucun rapport de réunion ne soit

versé qui permettrait à la Cour de vérifier le contenu des discussions menées le 27 février 2012, la société A n'a jamais soutenu que la société B aurait renoncé à ses prétentions formulées dans son courrier du 23 février 2012 et réitérées dans celui du 2 avril 2012 (pièce n° 17 de l'intimée).

Il est vrai que la société A a répondu à ce courrier du 2 avril 2012 par lettre du 26 avril 2012 (pièce n°18 de l'intimée). Force est cependant de constater que la plupart des points essentiels par rapport auxquels la société B entendait obtenir des précisions n'ont pas été clarifiés. La société A a en effet informé son partenaire que les plans d'exécution du contrat ne seraient élaborés qu'à partir de la signature du contrat d'entreprise, que les sous-traitants n'auraient pas encore été choisis et que les contrats de sous-traitance n'auraient pas encore été négociés. L'identité des ingénieurs n'a pas été révélée et ne serait communiquée qu'au fur et à mesure de la négociation des contrats d'ingénieurs après signature du contrat. De même convient-il de constater que les parties n'avaient pas encore clarifié la question des garanties biennale et décennale, ni celle relative à la conclusion d'une police d'assurance.

Quant au prix de la construction chiffré par la société A à la somme de 3.644.112, 67 €, c'est encore à raison que la société B renvoie à son courrier du 23 février 2012 pour soutenir qu'elle avait sollicité une ventilation de ce prix. Il convient de constater que si dans son courrier du 26 avril 2012, la société A a proposé d'insérer dans l'article 3 du futur contrat de construction des dispositions concernant d'éventuels travaux supplémentaires, elle est cependant restée en défaut de fournir des précisions quant à la ventilation du prix de 3.644.112,67 €.

Concernant les renseignements sollicités par la société B en rapport avec les modalités de paiement et les pénalités de retard en cas de dépassement du délai d'exécution de la construction, la société A a formulé dans son courrier du 26 avril 2012 des propositions à ce sujet qui n'ont cependant pas rencontré l'assentiment de la société B.

Par courrier du 8 mai 2012, la société B a, par l'intermédiaire de son avocat mis fin aux négociations en faisant indiquer ce qui suit :

*« La convention signée en date du 31 août 2010, est incomplète tel que ceci ressort aussi bien de la convention elle-même que des échanges de courrier récents »*

*Ma partie estime dès lors cette convention nulle sinon caduque.*

*A titre subsidiaire, elle se voit obligée de la résilier.*

*(...)*

L'argumentation de la société A que l'appelante n'aurait pas motivé son courrier, est à rejeter.

Afin d'apprécier si la rupture des négociations était abusive, il convient de rechercher si la société B était en droit d'y mettre fin au regard de l'attitude affichée par la société A.

La Cour retient que de nombreuses questions n'avaient au moment de la rupture des négociations pas été résolues par les parties dont notamment celle relative à la ventilation du prix, à l'identité des sous-traitants et aux indemnités de retard en cas de dépassement du délai d'exécution du contrat, de sorte que les négociations menées par les parties n'étaient pas sur le point d'aboutir à la conclusion d'un contrat. Tous ces points étaient déterminants pour la société B et constituaient des points essentiels de l'accord de volontés. Il s'y ajoute que les négociations avaient débuté avant décembre 2010 et n'étaient toujours pas finalisées au mois de mai 2012. L'appelante avait à de maintes reprises relancé l'intimée afin qu'elle lui fournisse les renseignements indispensables à la finalisation du contrat de construction, ce que celle-ci est restée en défaut de faire.

Il y a encore lieu de rappeler qu'aux termes d'un courrier du 22 mars 2012, la société A avait été informée que l'autorisation de bâtir accordée à la société B venait à échéance sous peu. Or ce n'est que par courrier du 26 avril 2012 que la société intimée a pris position par rapport aux renseignements sollicités par la société B, étant précisé que la plupart des points essentiels du futur contrat n'avaient pas été clarifiés.

La Cour admet en conséquence, au regard des développements qui précèdent, et du comportement de la société A, que la société B était en droit, le 8 mai 2012 de rompre les négociations qu'elle s'était engagée à mener pour aboutir à la conclusion d'un contrat de construction.

La demande de la société A est dès lors, par réformation du jugement de première instance, à déclarer non fondée, aucune faute n'étant établie à charge de l'appelante.

L'appel principal est dès lors fondé, tandis que l'appel incident ne l'est pas.

La société B est à décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Au vu du résultat du litige, la demande de la société A en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance est, par réformation, à dire non fondée.

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce que le tribunal n'a pas fait droit à la demande de la société B basée sur l'article 240 du NCPC.

Succombant dans ses prétentions et étant à condamner intégralement aux frais et dépens, la société A est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société B restant en défaut de démontrer le caractère inéquitable du maintien à sa charge des frais irrépétibles engagés pour faire valoir ses droits, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est également à déclarer non fondée.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, quatrième chambre, statuant contradictoirement, sur rapport de magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

#### **réformant,**

dit non fondée la demande en paiement de la société anonyme A dirigée contre la société anonyme B,

décharge la société anonyme B de toutes les condamnations prononcées contre elle en première instance,

**confirme** le jugement en ce que le tribunal a rejeté la demande de la société anonyme B en allocation d'une indemnité de procédure,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme A aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Georges Krieger, avocat concluant, sur ses affirmations de droit.