

Texte pseudonymisé

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

Arrêt civil

**Audience publique du 13 décembre deux mille six**

Numéro 30474 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**PERSONNE1.)**, demeurant à D-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...) en date du 29 juin 2005,

comparant initialement par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...), qui ne s'est pas présenté pour conclure ;

e t :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.) du 29 juin 2005,

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...).

### **LA COUR D'APPEL :**

Le tribunal, statuant sur une demande de SOCIETE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) et après le décès de celui-ci de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 125.000.- € à titre de perte d'une chance d'un bénéfice sur un projet immobilier à réaliser en raison du fait que l'option d'achat consentie le 18 février 1998 a été violée par PERSONNE2.), a déclaré dans son jugement du 18 janvier 2005 cette demande fondée et a ordonné une expertise pour toiser le bénéfice à escompter.

PERSONNE1.) a relevé appel de cette décision en date du 29 juin 2005, concluant, par réformation, au débouté de SOCIETE1.) de sa demande et à la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- €.

Cet appel est régulier compte tenu des dispositions de l'article 579 NCPC. En effet, le jugement a quo tranche dans son dispositif une partie du principal tout en ordonnant une mesure d'instruction pour toiser le dommage accru à SOCIETE1.).

L'appelante conclut à la nullité du « Vertrag auf Vorverkaufsrecht » signé avec PERSONNE2.) en faisant valoir que tout élément permettant de déterminer le prix ferait défaut dans ladite convention de sorte qu'elle serait nulle en vertu de la jurisprudence constante.

Elle soutient en second lieu que PERSONNE2.) aurait souffert de troubles de la mémoire et qu'il aurait signé la convention dans l'ignorance la plus totale. Or, la jurisprudence n'hésiterait pas, selon PERSONNE1.), à considérer la maladie d'un contractant comme constituant une force majeure exonérant le débiteur de sa responsabilité en cas d'inexécution. La demande ne serait dès lors pas fondée.

PERSONNE1.) conclut encore au bienfondé de son appel, les juges de première instance ayant à tort refusé de faire application des articles 489-1 CC.

SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement attaqué.

L'intimée conclut à la validité du pacte de préférence litigieux alors qu'il serait parfaitement valable, nonobstant l'absence d'indication d'un prix de vente.

Elle soutient que l'article 489-1 CC serait inapplicable étant donné d'une part, que la convention signée entre parties ne porterait pas en elle-même la preuve d'un trouble mental et que, d'autre part, les autres conditions d'application dudit article ne seraient pas non plus remplies.

Elle soutient encore que PERSONNE2.) aurait été parfaitement capable de contracter et qu'il aurait été sain d'esprit.

### Quant à la validité du pacte de préférence

Les faits gisant à la base de la présente demande ont fait l'objet d'une analyse exhaustive par les juges de première instance, analyse que la Cour fait sienne.

Il résulte du document signé le 18 février 1998 par PERSONNE2.) et SOCIETE1.) que le premier concède à la seconde un droit de préemption irrévocable et exclusif ( « *das unwiderrufliche und exklusive Vorverkaufsrecht* » ) sur les immeubles plus amplement précisés dans ledit écrit. Il est vrai qu'aucun prix de vente, ni aucune précision permettant aux parties de déterminer à l'avance dans quelles conditions le droit de préférence sera appelé à jouer ne sont prévus au contrat.

Le tribunal s'est appuyé sur une motivation saine que la Cour adopte pour admettre que :

- le terme de « *Vorverkaufsrecht* » est équivalent aux termes français droit de préemption ;

- le fait d'accorder à un tiers un droit de préemption sur un immeuble comporte l'obligation de lui faire connaître en temps utile l'intention de procéder à la vente envisagée.

- la préemption se définit comme étant une convention par laquelle le propriétaire d'un bien s'engage, pour le cas où il vendrait la chose à un tiers, à donner la préférence à une personne déterminée pourvu que ce dernier paye le même prix que le tiers de sorte, qu'en l'espèce, une indication d'un prix ne s'impose pas.

Il s'ensuit que le pacte de préférence signé entre PERSONNE2.) et SOCIETE1.) est valable.

Le moyen de nullité de ce pacte invoqué par PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé.

#### Quant à l'état de santé mentale de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.), suite à une maladie dégénérante, ne se serait plus souvenu de la convention litigieuse signée avec SOCIETE1.) au moment des négociations avec SOCIETE2.) et qu'il n'aurait eu aucune possibilité de s'en souvenir et d'apprécier la portée de cette convention.

Elle s'appuie sur un certificat médical établi par le Docteur PERSONNE3.) en date du 27 novembre 1998.

Il se dégage de ce certificat, non versé en cause et dont la Cour ne connaît que quelques bribes citées dans l'acte d'appel, que « l'on ne peut pas encore parler de démence prononcée » et que « la force de volonté et de jugement est en partie encore intacte ».

Il ne résulte pas de ce certificat que PERSONNE2.) aurait souffert au moment de la signature de l'écrit en question d'une très importante diminution de la mémoire constituant une déficience de l'esprit totalement insurmontable constituant une force majeure.

Ce moyen doit dès lors être déclaré non fondé.

#### Quant à l'application de l'article 489-1 du CC

Sur le vu des éléments de la cause tels que soumis à la Cour - qui sont restés les mêmes que ceux présentés en première instance - la Cour entérine la motivation des premiers juges qui ont exhaustivement analysé les faits et correctement appliqué les règles de droit, pour confirmer le jugement déféré sur ce moyen.

PERSONNE1.) renvoie dans son acte d'appel « à ses conclusions de première instance censées reproduites en instance d'appel ».

Cette manière de procéder est cependant bannie par une jurisprudence constante de sorte que la Cour n'a pas à tenir compte de ces conclusions.

C'est encore à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel, que les premiers juges ont constaté que la vente conclue par PERSONNE2.) et SOCIETE2.) est parfaite de sorte que SOCIETE1.) a droit à une indemnisation pour perte

d'une chance, PERSONNE2.) n'ayant pas respecté le pacte de préférence signé.

Il s'ensuit que les juges de première instance ont fait une saine appréciation des moyens des parties et qu'il échet de confirmer leur décision.

Finalement, SOCIETE1.) conclut à l'entérinement du rapport d'expertise et à la condamnation de PERSONNE1.) au payement du montant de 1.088.877,94.- €.

La Cour considère qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire en première instance pour y voir toiser ce volet de la demande, ceci afin de ne pas priver PERSONNE1.) du double degré de juridiction.

PERSONNE1.) a présenté en instance d'appel une demande basée sur l'article 240 NCPC.

Cette demande n'est cependant pas fondée au vu de la décision de confirmation à intervenir.

#### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel de PERSONNE1.),

le déclare non fondé,

partant confirme le jugement déféré,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 NCPC présentée en instance d'appel,

renvoie l'affaire en prosécution devant les juges de première instance,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Me AVOCAT2.) sur ses affirmations de droit.