

Arrêt civil

Audience publique du 16 novembre deux mille cinq

Numéro 29933 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, premier conseiller, président;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Aloyse WEIRICH, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A.), administrateur de sociétés, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 23 décembre 2004,

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

e t :

1. B.), pensionné, et son épouse

2. C.), pensionnée,
les deux demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 23 décembre 2004,

n'ayant pas constitué avocat.

LA COUR DAPPEL :

Faisant valoir qu'il a, au cours du mois de mars 2003, trouvé avec **B.)** et son épouse **C.)**, propriétaires d'un immeuble sis à (...), un accord de principe oral sur le prix de 675.000.- euros par lequel il entendait acquérir pour l'habiter personnellement ledit immeuble d'une contenance de 3 ares 3 centiares sis au lieu-dit « (...) », qu'aucun compromis de vente n'a été conclu étant donné qu'il était de l'intention des parties de passer immédiatement acte notarié, que l'acte de vente devait être passé, tant devant le notaire Frank BADEN choisi par les époux **B.)-C.)**, que devant le notaire Paul BETTINGEN, désigné par **A.)**, que suite à l'établissement du projet d'acte du notaire BADEN début avril 2003, **A.)** formula un certain nombre de remarques concernant les clauses du contrat, que les discussions sur ces clauses se sont poursuivies jusqu'en mai 2003 jusqu'à ce que **A.)** fit savoir aux époux **B.)-C.)** et à leur notaire, Maître BADEN, qu'il renonce à la quasi totalité des modifications qu'il comptait voir apporter au projet d'acte, que la dernière version du projet d'acte a été transmise le 21 mai 2003 à **A.)**, soutenant qu'alors que **B.)** continuait à confirmer oralement son intention de vendre la maison à **A.)**, il a parallèlement fait envoyer par son notaire, Maître BADEN, une lettre du 15 mai 2003 informant **A.)** qu'il entend rompre les pourparlers, que pendant tout ce temps, **D.)** de l'agence immobilière ADECO par l'intermédiaire de laquelle les parties étaient entrées en contact, continuait à faire des démarches en vue de la finalisation de la vente, que début juin 2003, **A.)** était toujours d'avis que la vente pouvait se faire, que par lettre du 4 juin 2003, les époux **B.)-C.)** font savoir à **A.)** qu'ils acceptent de vendre au prix de 750.000.- euros et à condition que l'acte notarié soit passé dans la semaine, qualifiant ce refus des époux **B.)-C.)** de conclure au prix initialement convenu de rupture abusive des pourparlers, **A.)** les assigne par exploit d'huissier du 28 août 2003 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir sur la base de leur responsabilité précontractuelle des articles 1382 et 1383 du code civil condamner à l'indemniser par le paiement du montant de 153.000.- euros du préjudice lui accru, soit, d'une part, la somme de 150.000.- euros devant l'indemniser du préjudice découlant pour lui de ce qu'« il aurait pu acheter l'immeuble ... à un prix très intéressant », que compte tenu de l'évolution du marché immobilier, « il sera extrêmement difficile de trouver une opportunité équivalente », soit, d'autre part, le montant de 3.000.- euros pour frais exposés dans le cadre des négociations, parmi lesquels la somme de 2.000.- euros inhérents au coût d'une expertise technique de l'immeuble par un bureau d'ingénieurs diligentée par **A.)**.

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2004, **A.)** interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 28 octobre 2004 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg rejetant sa demande pour défaut de qualité

en son chef, en l'absence de toute preuve de ce que c'est lui, et non la société PEAK PROPERTY INVEST S.AR.L. lui appartenant, qui devait signer l'acte notarié en tant qu'acquéreur.

A.) demande en instance d'appel des dommages et intérêts d'un import de 228.423,81.- euros, se composant des montants de 3.000.- euros du chef de frais de négociation et de 423,81.- euros du chef de frais d'expertise, ainsi que de la somme de 225.000.- euros du chef d'indemnisation du préjudice lui accru du fait de « la perte d'une chance d'acheter un bien immobilier à un prix très intéressant par rapport à la valeur du marché de l'époque et (du) fait que compte tenu de l'évolution du marché immobilier, (il) doit déboursier à l'heure actuelle des sommes nettement plus importantes pour acquérir un bien équivalent ».

L'appelant offre subsidiairement de prouver par voie d'attestation testimoniale, sinon par l'audition de **D.)** que :

« dès début avril 2003, et en tout cas avant le moment où les époux **B.)-C.)** ont refusé de signer l'acte notarié de vente (litigieux), c'est-à-dire le 4 juin 2003, tous les intervenants de la vente, c'est-à-dire les vendeurs, ainsi que l'intermédiaire pour la vente, **D.)** représentant l'agence ADECO, savaient que l'immeuble en question allait être acheté par Monsieur **A.)** à titre privé et non pas par la société PEAK PROPERTY » ;

« le sieur **A.)** et les époux **B.)-C.)** se sont mis d'accord sur le prix de vente à hauteur de 675.000 EUR, jusqu'au moment où les époux **B.)-C.)** se sont rétractés et ont exigé le paiement d'un prix de 750.000 EUR par courrier du 4 juin 2003 ».

Les époux **B.)-C.)**, ne constituent pas avocat en instance d'appel.

Il y a lieu de reproduire ci-après les extraits principaux de la lettre des époux **B.)-C.)** du 4 juin 2003 querellée de rupture fautive des pourparlers par l'appelant :

« Vous comprendrez qu'après tant de négociations, correspondances, et entretiens téléphoniques, sans parler de l'énervement et des frais d'avocat, je puisse être d'avis que le projet de la vente doit maintenant aboutir ou cesser, car les choses ont assez duré et je suis au bout de ma patience ».

« Aujourd'hui, j'accepte de vendre la maison ... à Monsieur **A.)**, mais selon les conditions suivantes » :

« le prix de vente est à EUR 750.000 (le prix n'est plus à négocier) ». « ... ».

« Je vous rappelle également que lors de notre toute première rencontre, j'avais envisagé la somme de EUR 875.000 ! J'ai donc baissé le prix de EUR 125.000 par rapport à la somme figurant dans votre lettre adressée à Monsieur A.) du 29 novembre 2002 ».

« La somme entière sera payée au comptant le jour de la signature chez Me Baden au cours de la semaine du 4 au 7 juin 2003 ».

« Veuillez me confirmer votre accord en retournant cette lettre signée avec bon pour accord avant le 5 juin 2003 sinon la vente est considérée définitivement comme annulée ».

Pendant la période précontractuelle, tant que les parties n'en sont qu'aux simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti à une offre véritable, la rupture est en principe licite.

Ce principe de la liberté de rompre les pourparlers, de la liberté de ne pas aboutir, de ne pas conclure, trouve ses limites en ce que les fautes commises dans le cadre des pourparlers peuvent engager la responsabilité quasi-délictuelle de leur auteur (Philippe LE TOURNEAU, Loïc CADIET, Droit de la Responsabilité, nos 250 et 251, DALLOZ ACTION, édition 1998).

Notamment la rupture des pourparlers doit-elle être loyale, reposer sur des motifs légitimes (cf Cass. 7 avril 1998, Dalloz 1999, Jurisprudence, page 514, note Patrick CHAUVEL).

En l'espèce, les parties se trouvaient en novembre 2002 déjà en pourparlers de vente concernant ledit immeuble, et ce pour un prix de 875.000.- euros (cf lettre ci avant reproduite du 4 juin 2003), tous les pourparlers et négociations étant, par ailleurs, menés pour A.) par son père, E.).

Tel qu'il résulte du jugement contradictoire du 28 octobre 2004, comme des pièces produites en instance d'appel, les époux B.)-C.) ne contestent pas qu'en mars 2003, les pourparlers avaient abouti à un stade où les parties envisageaient de passer incessamment la vente notariée de l'immeuble au prix de 675.000.-euros, étant cependant -tel qu'il résulte de la version des faits même de A.)- entendu que l'acte notarié de vente serait passé de suite, les époux B.)-C.) devant toucher le prix de vente de 675.000.- euros par devant notaire (cf projets d'acte).

Le fait que les époux B.)-C.) entendaient au mois de mars 2003 passer acte notarié et, par là, toucher le prix de vente à cette même époque, est par

ailleurs corroboré notamment par le fait que ce sont eux qui prennent l'initiative de la passation de la vente par devant notaire, les projets d'acte émanant tous de leur notaire, Maître BADEN, qui en fait le 3 avril 2003 tenir le premier au notaire de A.).

Suivront cependant des négociations concernant les nombreuses modifications apportées par A.) aux projets d'acte établis par le notaire des époux B.)-C.), Maître BADEN, non acceptées par les intimés.

Ces discussions et demandes de modification de certaines clauses des projets d'acte tiennent, entre autres, au fait que l'immeuble était donné en location, aux modalités de paiement du prix de vente ou à l'établissement d'une déclaration séparée des époux B.)-C.) par laquelle ceux-ci devaient attester, entre autres, que les locataires F.) et G.) ont « toujours payé le loyer, les charges et autres frais ponctuellement et conformément au contrat et sans aucune déduction », et qu'il « n'existe pas de litige en justice » entre les époux B.)-C.) et les locataires.

Par ailleurs, si un accord sur le montant de 675.000.- euros du prix de la vente projetée avait été trouvé en mars 2003, ce prix même se trouve par la suite, du fait de A.), expressément remis en question par un fax du 25 avril 2003 que son père fait tenir au mandataire des époux B.)-C.), et dont les extraits suivants :

« First of all I will point out that our conditions when my son, A.), made the offer of 675 000 Euro was that an surveyor report should be done by our technical adviser and to be approved by my son who is the purchaser, secondly the condition ... was that the existing tenant lease agreement was terminated and prolonged temporally for one year until 1st of April 2004 ». « ... ».

« I have an internal meeting with my sons notary at Monday the 28th of April 2003... ».

« After that meeting my son will consider if he will accept to do the business even if the conditions have changed related to the risk that the tenant could stay longer then it was said from the beginning ». « ... ».

« You will be informed latest the 29 th of April what our decision is ».

C'est à bon droit que les premiers juges déduisent de ce fax que A.) fait ainsi savoir le 25 avril 2003, au bout d'itératives demandes de modification du projet d'acte qu'il n'est plus certain de vouloir contracter.

Le fait qu'à cette même époque le prix d'un montant de 675.000.- euros du mois de mars 2003 était encore, ou de nouveau en discussion, qu'en tout cas il faisait partie des pourparlers entre parties, est corroboré par un fax adressé le 30 avril 2003 par le mandataire de **A.)** au mandataire des époux **B.)-C.)** :

« I remind you that during the discussions regarding the price Mr. **B.)** confirmed to Mr. **A.)** that there exists a bank guaranty covering three months rent ».

Les autres affirmations de ce fax du 30 avril 2003 vont dans le même sens :

« This to inform you that my client agrees to pay the amount of 675.000 EUR without a written confirmation from Mrs **F.)** such as requested by my client. He agrees however only under the condition that his remarks with regards to the draft sale agreement, which have been forwarded by notary Bettinger to Me Baden, are accepted ... ».

« On the other hand my client can only agree if at the signature of the notary deed the original bank guaranty given by the tenants and covering three months rent is handed over by the vendor ».

« Should this guaranty not be handed over, my client will withhold the amount of 9.000 EUR on the purchase price as long as the tenants stay in the premises in order to cover the rent payment and eventual damages ».
« ... ».

Par ailleurs, les affirmations de **A.)** selon lesquelles au début du mois de juin 2003, il était toujours d'avis que la vente allait se faire et ce, au prix de 675.000.- euros, sont contredites par ses propres pièces.

Il résulte en effet d'un fax adressé le 24 avril 2003 déjà par le mandataire des époux **B.)-C.)**, Maître KRIEPS, au mandataire de **A.)**, Maître RUKAVINA, que les époux **B.)-C.)** estiment que les pourparlers durent trop longtemps et que si l'acte notarié n'est pas signé en date du 28 avril 2003, la vente ne se fera pas.

Le 15 mai 2003, le notaire BADEN fait savoir au mandataire de **A.)** que « Monsieur **B.)** vient de m'informer il y a quelques instants qu'il n'a plus l'intention de vendre sa maison à Monsieur **A.)** ».

S'y ajoute un fax adressé le 20 mai 2003 par le mandataire des époux **B.)-C.)** au mandataire de **A.)** :

« ... je me réfère au fax que votre mandant a adressé le 16 mai 2003 au Docteur **B.)** ».

« Je vous confirme une dernière fois qu'il n'y a pas d'accord et que les négociations sont définitivement rompues ».

C'est partant à tort que **A.)** affirme que les époux **B.)-C.)** ont rompu les pourparlers début juin 2003 seulement, respectivement que cette rupture expresse et définitive de leur part les constitue en faute.

D'autre part, si les négociations ont repris, notamment, suite à la lettre ci avant du notaire BADEN du 15 mai 2003, tel qu'il résulte de l'affirmation afférente faite par **E.)** dans sa lettre du 16 mai 2003 à **B.)**, les revendications de l'appelant n'y restent pas moins maintenues :

« We are still in negociations about the conditions ... ».

Il appert de ces éléments que si les parties avaient en mars 2003 envisagé la passation immédiate de l'acte notarié au prix de vente de 675.000.- euros, il n'y avait pas à ce moment véritable offre de vente, précise et ferme, à défaut des précisions requises quant au prix et ses modalités de paiement, ou quant à son objet, notamment quant au fait que l'immeuble est donné en location et quant à la durée de celle-ci, ou encore quant à la vérification même de l'état des lieux de la maison.

C'est par ailleurs à tort que l'appelant fait plaider que par lettre du 23 mai 2003 au notaire BADEN, **A.)** accepte le dernier projet d'acte.

En effet si, dans cette lettre, **E.)** indique que « ... **A.)** has accepted the draft sale deed you have proposed ... », il s'empresse dès l'alinéa qui suit de demander au notaire de procéder à certaines modifications du projet d'acte en question, insistant sur l'établissement d'une déclaration séparée des époux **B.)-C.)** :

« Only part of point 6 should be taken out and be put into a separate confirmation, this we have discussed with Docter **A.)** but he would like to talk to you about it, he said ».

« Mrs **H.)** has proposed a text which my son has agreed to, and is hereby enclosed. Would you please soonest discuss this with Docter **B.)** and if this is OK from his side ...».

De même, le fax de ADECO du 28 mai 2003 aux époux **B.)-C.)**, loin de dénoter que la vente est sur le point d'être conclue, comme le soutient l'appelant, contient une nouvelle exigence de sa part, celle tenant à l'établissement d'un « document à part, ... mentionnant qu'il y a un bail en vigueur, avec les détails du contrat de bail ».

La dernière version du projet d'acte allait, dès lors, à la date du 28 mai 2003, encore souffrir des modifications ou ajouts de la part de **A.**).

Il découle par ailleurs de cette lettre ADECO aux époux **B.)-C.)** du 28 mai 2003 que c'est seulement « éventuellement le 5 juin, (qu') on pourra fixer une date pour la signature de l'acte notarié ».

De l'ensemble de ces éléments il résulte que la lettre du 4 juin 2003, par laquelle **B.)** fait savoir à ADECO que si vente il doit y avoir, elle se fera au prix de 750.000.- euros et dans la semaine à venir, ne saurait être qualifiée de rupture ou de modification fautive des pourparlers, pour être intervenue sans préavis, de façon brusque et sans motif légitime.

D'une part, les pourparlers étaient déjà rompus, respectivement gravement compromis en date des 24 avril, puis 15 et 20 mai 2003, ayant chaque fois été relancés de l'initiative de **E.**).

D'autre part, et quoique s'étendant sur un laps de temps relativement important, puisque ayant débuté en novembre 2002, les pourparlers n'avaient à la date du 4 juin 2003 pas sensiblement avancé, s'enlisant au contraire au moment de la rédaction de l'acte notarié.

L'objectif commun de mars 2003 tenant à la passation prochaine de l'acte notarié moyennant un prix de vente de 675.000.- euros n'a pas été atteint, le projet d'acte établi à l'initiative des époux **B.)-C.)** donnant lieu à des modifications et pourparlers multiples et itératifs sur les teneur et libellé de certaines des clauses de l'acte.

Si en mars 2003, la conclusion de la vente notariée immédiate paraissait certaine, l'incertitude de cette passation devait aller en croissant par après, les discussions et modifications s'étendant au-delà des mois d'avril et de mai 2003, sans même qu'une date pour une réunion par devant notaire n'ait pu être fixée à la date du 4 juin 2003.

Il en résulte que au vu du constat justifié que les tractations étaient bloquées, les époux **B.)-C.)**, qui avaient envisagé une vente au prix de 675.000.- euros au mois de mars 2003, ont légitimement le 4 juin 2003 pu imposer un terme aux négociations infructueuses en proposant la conclusion de l'acte notarié de vente dans la semaine, moyennant un prix de vente prenant en considération l'évolution des prix du marché immobilier, proposition non acceptée par **A.**).

Le fait que les époux **B.)-C.)** passent finalement en date du 8 août 2003 acte notarié de vente de l'immeuble avec une tierce-personne à un prix

moindre, soit 650.000.- euros, est sans incidence quant au caractère non fautif de leur rupture des négociations avec A.), confortant au contraire le fait que les intimés entendaient vendre et être certains de vendre dans les plus brefs délais, fût-ce au détriment du montant du prix de vente touché.

L'offre de preuve par témoin présentée par A.) est finalement à rejeter quant à son premier alinéa pour n'être ni pertinente ni concluante au vu des développements qui précèdent, et pour être contredite par les éléments au dossier quant à son second alinéa, les époux B.)-C.) ayant avant la date du 4 juin 2003 fait connaître à A.) leur décision de mettre un terme aux pourparlers.

Il découle de l'ensemble de ces considérations parmi lesquelles celle que la vente notariée n'a pas pu être passée dans le délai envisagé en mars 2003 qu'il n'y a pas rupture fautive des pourparlers dans le chef des époux B.)-C.).

C'est partant à juste titre que le jugement dont appel rejette la demande en indemnisation en déduite, quoique pour des motifs différents.

L'appelant ne se prévaut d'aucun argument de droit ou de fait permettant de revenir au chef du jugement le condamnant au paiement d'une indemnité de procédure.

Les intimés n'ayant pas constitué avocat, alors que l'acte d'appel leur a été délivré à personne, le présent arrêt est, conformément à l'article 79 alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile, rendu contradictoirement à leur égard.

L'appelant étant au vu du sort de l'appel à condamner à l'intégralité des frais et dépens de l'instance d'appel, sa demande formée pour cette procédure sur la base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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,

dit qu'il n'y a pas lieu à de plus amples mesures d'instruction,

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement du 28 octobre 2004,

rejette la demande présentée sur la base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.