

-Arrêt civil-

**Audience publique du quatorze juillet deux mille cinq.**

Numéro 27088 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,  
Monique BETZ, premier conseiller;  
Carmen FRIES, greffière assumée.

Entre:

1. **A.**), commerçant, demeurant à L-(...),
2. **B.**), employé privé, demeurant à (...), Domaine (...),
3. **la société anonyme S.A.H. CONTENDER**, société holding sous forme d'une société anonyme, établie et ayant son siège social à Strassen, 3, rue Thomas Edison, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 7 août 2002,

comparant par Maître Jos STOFFEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1. **C.**), commerçant, demeurant à D-(...),

**intimé** aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Claude WERER, avocat à la Cour à Luxembourg,

2. **D.**), employé privé, demeurant à L-(...), actuellement à L-(...),
3. **la société anonyme TERRACONSULT S.A.**, établie et ayant son siège social à Luxembourg, 8, rue du Fort Rheinsheim, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimés** aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître René FALTZ, avocat à la Cour à Luxembourg.

---

### LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 18 décembre 2003 qui, par réformation du jugement entrepris, a dit la demande recevable et a rejeté le moyen d'un prétendu défaut de qualité dans le chef des appelants.

Les appelants font exposer qu'ils étaient associés de la s.à.r.l. Immobilière Avenue Emile Reuter, dont le principal actif consistait dans la propriété d'un terrain à bâtir sis avenue Emile Reuter à Luxembourg destiné à la construction d'un complexe immobilier, dont la vente avait été confiée à l'agence immobilière Immobilia 2000 s.à.r.l., représentée par **E.**). Les appelants cherchaient un acquéreur pour cet immeuble et l'acquisition devait se faire par la reprise des parts sociales de la société Immobilière Avenue Emile Reuter, l'immeuble ne devant pas sortir de la société pour des raisons fiscales.

D'après les appelants, **C.**) a été en pourparlers avec eux dès le mois d'avril 1996 en vue de l'acquisition desdites parts sociales. Un projet de cession de parts dénommé « Abtretungsvertrag » a été élaboré et adressé par **E.**) à **C.**) par fax du 27 juin 1996. Aux termes de ce projet, la s.à.r.l. Immobilière Avenue Emile Reuter allait céder toutes ses parts sociales à une société à créer et ceci pour le prix de 121.265.000.- Flux, payable au moment de la signature de l'acte notarié qui était fixée au plus tard au 10 août 1996. L'« Abtretungsvertrag » prévoyait une indemnité de 10% du prix d'achat à titre de « Entschädigung » en cas d'inexécution du contrat ou du refus de signature de l'acte notarié.

Par fax du 4 juillet 1996, adressé à la s.à.r.l. Immobilière Avenue Emile Reuter, **C.**) écrit ce qui suit :

« Ich beziehe mich auf die seit einigen Wochen geführten Verhandlungen, und möchte Ihnen hiermit wunschgemäss folgende verbindliche und unwiderrufliche Kaufzusage machen:

Die Aktien der obengenannten Gesellschaft werden von einer durch den Notar **F.)** neu zu gründenden Gesellschaft zum Preis von 121.265.000.- Flux übernommen, vorausgesetzt die Bilanz ist so aufgestellt, dass sie nur die Immobilie besitzt, keine anderen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten hat und hierfür auch die notwendigen Garantien und Bestätigungen der Wirtschaftsprüfer vorliegen.

Der Kaufpreis ist in voller Höhe zahlbar am Tag der Unterzeichnung des Vertrages ...“.

L'“Abtretungsvertrag“ n'a jamais été signé et par lettre de leur mandataire du 18 août 1997, **C.)**, **D.)** et Terraconsult S.A.ont fait déclarer qu'ils n'entendaient pas exécuter la prétendue cession de parts.

Entretemps les appelants ont cédé lesdites parts sociales à la S.A. IKODOMOS par convention du 6 juin 1997 pour le prix de 108.500.000.- Flux.

Les appelants affirment qu'en raison de cette cession à un prix inférieur à celui prévu dans le « Abtretungsvertrag », ils ont subi un préjudice non négligeable et ils demandent l'exécution de la clause pénale de 10 %.

Par exploit d'huissier du 17 novembre 1999, **A.)**, **B.)** et la S.A.H. Contender ont assigné **C.)**, **D.)** et Terraconsult pour :

« 1) Principalement :

annuler, sinon résoudre, sinon résilier le contrat portant cession des parts sociales de la s.à.r.l. Immobilière Avenue Emile Reuter et négocié avec les assignés,

les assignés s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tiers au paiement de dommages et intérêts d'un montant équivalant à 10% du prix de vente, à savoir 12.162.500.- Flux, sinon à toute autre somme même supérieure à fixer par le tribunal, sinon à déterminer par expertise judiciaire, à répartir comme suit :

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **A.)**

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **B.)**

$\frac{1}{4}$  = 6.081.250.- Flux à la S.A.H. Contender

2) subsidiairement,

dire que les assignés ont engagé leur responsabilité contractuelle, dès lors qu'il y avait accord de principe concernant la cession de parts sociales et vente corrélatrice de l'immeuble et que les accords de principe font naître une obligation contractuelle de négocier de bonne foi la vente sur les bases convenues,

dire que la rupture des négociations sans discussion sérieuse, sans même formuler de contre-proposition, justifie la résolution judiciaire de l'accord de principe, assortie de dommages et intérêts,

partant prononcer la résolution judiciaire de l'accord de principe intervenu concernant la cession de parts et la vente de l'immeuble litigieux susmentionné,

les assignés s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tiers au paiement de dommages et intérêts évalués à un montant équivalent à 10 % du prix de vente, à savoir 12.162.500.- Flux, sinon à toute autre somme même supérieure à fixer par le tribunal, sinon à déterminer par expertise judiciaire, à répartir comme suit :

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **A.**)

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **B.**)

$\frac{1}{4}$  = 6.081.250.- Flux à la S.A.H. Contender

3) plus subsidiairement,

dire que les assignés ont engagé leur responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle du chef des causes sus-énoncées,

les assignés s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tiers, au paiement de dommages et intérêts évalués à un montant équivalent à 10 % du prix de vente, à savoir 12.162.500.- francs, sinon à toute autre somme même supérieure à fixer par le tribunal, sinon à déterminer par expertise judiciaire, à répartir comme suit :

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **A.**)

$\frac{1}{4}$  = 3.040.625.- Flux à Monsieur **B.**)

$\frac{1}{4}$  = 6.081.250.- Flux à la S.A.H. Contender

en tout état de cause, dire que le montant de 12.162.500.- Flux est assorti des intérêts conventionnels de 7 % l'an à partir du 1<sup>er</sup> août 1996 sinon à partir de la présente demande en justice ».

Les intimés **D.)** et Terraconsult S.A. s'opposent à la demande en sollicitant leur mise hors de cause. Dans cet ordre d'idée ils font

exposer que **C.**), qui réside en Allemagne et qui était intéressé par l'acquisition du terrain, a contacté Terraconsult afin de le représenter, d'agir en son nom et pour son compte en tant que mandataire . **D.**) soutient être intervenu en sa qualité d'administrateur de Terraconsult S.A. et il conteste avoir agi en son nom personnel. A l'appui de sa thèse, il invoque une lettre du 19 août 1996 écrite par Terraconsult à la société immobilière Avenue Emile Reuter (en abrégé SIAER) où il est indiqué qu'il confirme « im Auftrag von Herrn **C.**) » (pour le compte de M. **C.**)) que le montant de 121.265.000.- Flux porterait des intérêts à 7% l'an à partir du 1<sup>er</sup> août 1996.

Les intimés **D.**) et Terraconsult soulignent encore que le projet de cession « Abtretungsvertrag » a été adressé au seul **C.**) et que c'est ce dernier qui y a répondu par courrier du 4 juillet 1996.

Ils se réfèrent encore à une déclaration de **C.**) lors de la comparution des parties du 7 novembre 2001 qui a indiqué que lors des pourparlers il était le seul intéressé à l'achat de l'immeuble et qu'il était prévu qu'en cas d'accord, l'immeuble serait acquis par une société qui devait être créée et qu'il n'était pas encore décidé qui d'autre y participerait.

Les appelants s'opposent à cette demande en se basant sur le fait que Maître Faltz occupait initialement pour les trois défendeurs et qu'il n'a jamais demandé la mise hors de cause des parties **D.**) et Terraconsult. Ils invoquent encore des conclusions de Maître Bauler, qui par la suite a été le mandataire de **C.**), desquelles il résulterait que les trois parties voulaient faire l'acquisition du terrain en question.

Les pièces invoquées par Terraconsult et **D.**) corroborent la thèse des intimés qu'ils n'ont agi que comme mandataires de **C.**). A cela s'ajoute que lors de la comparution personnelle des parties du 7 novembre 2001 **C.**) a déclaré « Zu dieser Zeit war ich derjenige der einkaufen wollte über eine Gesellschaft. Eine Entscheidung darüber, wer sich noch beteiligen sollte, war nicht gefällt worden.“

Lesdits documents indiquent que **C.**) était seul intéressé au projet d'acquisition et les conclusions des différents mandataires des parties **C.**), Terraconsult et **D.**) ne sauraient mettre en cause les pièces claires et précises.

L'offre de preuve, formulée par les appelants, tendant à établir que les trois parties voulaient se porter acquéreurs doit être rejetée comme étant ni pertinente, ni concluante, étant donné qu'elle est d'ores et déjà contredite par les pièces analysées ci-dessus.

Il se dégage de ces développements que les parties **D.**) et Terraconsult S.A. doivent être mises hors de cause.

Elles ont formé une demande reconventionnelle en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive. Cette demande doit être rejetée, étant donné que les intimés **D.)** et Terraconsult sont en défaut d'établir une intention malicieuse ou vexatoire dans le chef des appelants.

En ce qui concerne la demande dirigée contre **C.)**, ce dernier s'y oppose en soutenant qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre parties.

D'après lui, il y a eu des pourparlers qui ont abouti à un projet de cession de parts à l'égard duquel il a pris position dans une lettre du 4 juillet 1996. Dans ladite lettre, **C.)** s'est déclaré d'accord à acquérir les parts sociales de la s.à.r.l. Immobilière Avenue Emile Reuter sous condition « vorausgesetzt die Bilanz ist so aufgestellt dass sie nur die Immobilie besitzt, keine anderen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten hat und hierfür auch die notwendigen Garantien und Bestätigungen der Wirtschaftsprüfer vorliegen ... Sie müssen verstehen, sehr geehrte Herren, dass die Bank eine Bilanz braucht um eine Finanzierung vorzubereiten. Sobald Sie uns die notwendigen Unterlagen unterbreiten können, werden wir innerhalb drei-vier Wochen in der Lage sein abzuschliessen und den Kaufpreis zu bezahlen.“

Cette lettre fait suite à un courrier du mandataire des appelants du 2 juillet 1996 adressé à Terraconsult pour l'informer que les bilans ne sont pas définitivement établis et que pour cette raison un certificat de Monsieur **G.)** est annexé.

**C.)** soutient que ledit certificat et le bilan établi par après par Monsieur **G.)** ne remplissent pas la condition à laquelle il a soumis son accord, en raison du fait que Monsieur **G.)** est administrateur délégué de la S.A.H. Contender, une des parties vendeuses et donc partie intéressée dans la vente.

Dans cet ordre d'idées, il affirme que dans sa lettre du 4 juillet 1996 il exigeait un bilan et une situation financière établis par des réviseurs indépendants et ceci pour présenter les garanties nécessaires à la banque.

**C.)** soutient que les appelants n'ont pas satisfait à cette condition et comme il s'agissait d'une condition essentielle de la formation du contrat de vente, le contrat ne s'est jamais formé.

Telle qu'elle est libellée dans la lettre du 4 juillet 1996 la condition prédécrite aurait dû être remplie pour la formation du contrat entre parties. Les appelants sont en défaut d'établir qu'ils ont soumis à **C.)** une situation financière établie par un réviseur indépendant. Ils se sont contentés de verser les pièces émanant de Monsieur **G.)** qui en

sa qualité d'administrateur d'une des parties venderesses ne peut pas être considéré comme tiers et indépendant au contrat.

Il s'en suit que la condition posée par **C.)** à la formation du contrat n'a pas été exécutée et qu'il était en droit de refuser de signer la cession de parts, ce qu'il a manifesté par le courrier de son mandataire du 18 août 1997.

L'offre de preuve des appelants tendant à prouver que le bilan établi par **G.)** a été soumis à **C.)** est sans pertinence, puisque ce fait n'est pas contesté.

Il en est de même de l'acquisition des droits de mitoyenneté, qui est sans intérêt, eu égard au fait que la condition imposée dans la lettre du 4 juillet 1996 n'a pas été remplie.

L'attestation testimoniale **E.)** et l'offre de preuve y relative tendant à prouver que le 3 juin 1996, les parties avaient convenu irrévocablement de la vente et de la clause pénale, doit être rejetée, comme étant d'ores et déjà contredite par le fait qu'il n'y a pas eu de signature d'un contrat à cette date et par la lettre de **C.)** du 4 juillet 1996 dans laquelle il a posé ses conditions, sans que celles-ci aient été contredites par les appelants.

Il s'en suit qu'il n'y a jamais eu de contrat entre parties, de sorte que la clause pénale prévue dans le projet de cession ne saurait s'appliquer. La demande des appelants sur cette base n'est partant pas fondée.

Leur demande basée sur la responsabilité contractuelle doit également être rejetée, vu qu'il se dégage des développements qui précèdent qu'il n'y a pas eu de relations contractuelles entre parties.

En ordre subsidiaire, les appelants concluent à obtenir des dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers et ceci sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

En principe, on ne saurait imputer une faute à l'encontre d'une personne décidant de mettre un terme à des pourparlers entretenus depuis un certain temps avec un partenaire avec lequel elle espérait conclure un contrat. Il n'y a pas de faute à rompre une négociation, dès lors que la personne à l'origine de cette rupture ne commet pas d'abus (note sous arrêt C.A. Paris 10 mars 2000 J.C.P. 2001, II, 10.470).

En l'espèce **C.)** n'a pas commis de faute, étant donné que dans son courrier du 4 juillet 1996, il a formulé les conditions préalables à un accord, qui n'ont pas été remplies par les appelants, de sorte qu'aucune rupture abusive des pourparlers n'est imputable à **C.)**.

La demande doit partant également être rejetée sur la base de la responsabilité délictuelle.

**C.)** conclut à des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Cette demande doit être rejetée, étant donné qu'il est en défaut d'établir une intention malicieuse ou vexatoire dans le chef des appelants.

Les trois parties concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Cette demande des appelants n'est pas fondée, vu qu'ils succombent dans l'instance et doivent de ce fait être condamnés à tous les frais et dépens.

La demande de l'intimé **C.)** est fondée pour la somme de 1.500,- euros et celle de Terraconsult et **D.)** pour 2 x 750,- euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés pour se défendre contre un appel non fondé.

#### **Par ces motifs :**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de l'arrêt du 18 décembre 2003 et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

rejette les offres de preuve formulées par les appelants,

met hors de cause les intimés **D.)** et la société anonyme Terraconsult,

dit non fondée la demande des appelants dirigée contre **C.)**,

dit non fondées les demandes en dommages-intérêts des intimés pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande des appelants basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants à payer à **C.)** la somme de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants à payer à **D.)** la somme de 750,- euros et à la société anonyme Terraconsult la somme de 750,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître René Faltz sur ses affirmations de droit.