

Jugement civil no.63/2007 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, sept mars deux mille sept

Numéro 102925 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marielle RISCETTE, juge,
Charles KIMMEL, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

A.), promoteur, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 27 mars 2006, comparant par Maître Franck GREFF, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

B.), commerçant, demeurant à L- (...),

défendeur aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Yves WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 31 janvier 2007

Entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Jackye ELOMBO, avocat, en remplacement de Maître Franck GREFF avocat constitué

Entendu **B.)** par l'organe de Maître Yves WAGENER, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 27 mars 2006, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour le défendeur s'entendre condamner à payer au demandeur la somme de 12.869.700 euros, cette

somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Pour justifier cette demande en paiement de dommages et intérêts, le demandeur a requis à voir constater que le défendeur a résolu, sinon résilié de façon unilatérale et abusive la convention conclue entre parties, sinon voir prononcer la résolution, sinon la résiliation de cette convention aux torts exclusifs de **B.**). Plus subsidiairement le demandeur a fondé sa demande sur la rupture abusive par le défendeur du contrat préparatoire de négociation conclu entre parties. A titre encore plus subsidiaire, le requérant a demandé à voir constater que le défendeur a engagé sa responsabilité délictuelle pour rupture abusive des pourparlers. Le demandeur a requis une indemnité de procédure de 2.500 euros.

A l'appui de sa demande le requérant a fait valoir que l'assigné est propriétaire d'un ensemble de terrains situés à (...). Au courant de l'année 2003, l'assigné aurait chargé le bureau d'architecte **T.6.)** de la vente de cet ensemble de terrains. Intéressé à cette transaction, le requérant aurait rencontré l'assigné une première fois, par l'entremise du bureau **T.6.)**, en date du 11 novembre 2003. Des réunions répétées auraient eu lieu entre parties dans la suite, entrevues lors desquelles les modalités de la cession de l'ensemble immobilier auraient été discutées.

Lors d'une réunion du 6 décembre 2003 dans les bureaux du défendeur, les parties seraient tombées d'accord sur les conditions de vente de l'ensemble immobilier.

Une nouvelle entrevue aurait eu lieu entre parties en date du 8 décembre 2003, lors de laquelle une convention intitulée « Vereinbarung » aurait été rédigée sur l'ordinateur du défendeur, convention qui aurait repris les conditions de la vente. Cet écrit aurait été destiné à permettre au demandeur de soumettre une demande de crédit à un établissement financier.

Le requérant a fait valoir avoir obtenu un accord de financement de la part de la Banque Générale du Luxembourg en date du 12 janvier 2004. Le défendeur aurait ensuite exigé des garanties supplémentaires, non initialement convenues entre parties. Il aurait exigé des garanties bancaires relatives au paiement des commissions à recevoir par lui suivant les stipulations conventionnelles. Un accord de crédit définitif, accepté par le défendeur, tenant compte des nouvelles exigences du défendeur, aurait été obtenu en date du 18 février 2004.

Une entrevue aurait été fixée entre parties pour le 27 février 2004 afin que les parties procèdent à la signature de la « Vereinbarung ». Lors de cette réunion, le défendeur aurait pris prétexte de concertations à mener avec son cousin avant de pouvoir signer cet écrit pour empêcher la signature de l'accord.

Malgré de nombreuses réunions et de nombreuses promesses ultérieures du défendeur de signer la convention, cette partie aurait finalement exprimé son refus de céder les terrains lors d'une entrevue qui a eu lieu entre parties en date du 29 juillet 2005.

Le demandeur a fait valoir à titre principal qu'il résulte des éléments de la cause que les parties ont conclu une convention selon les termes repris dans la « Vereinbarung » et que le défendeur

a résolu, sinon résilié cette convention, engageant sa responsabilité contractuelle. A titre subsidiaire, le demandeur a fait valoir qu'il y a eu conclusion d'un contrat de négociation entre parties dont la rupture unilatérale par le défendeur est encore de nature à engager sa responsabilité contractuelle. A titre encore plus subsidiaire, le demandeur a soutenu que le défendeur a rompu de façon brutale et unilatérale les négociations très engagées ayant eu lieu entre parties, de sorte à engager sa responsabilité délictuelle.

Le demandeur a exposé avoir subi un préjudice résultant des agissements du défendeur consistant dans les frais engagés, à savoir engagement d'une secrétaire (14.000 euros), photocopieuse (20.700 euros), entrevues et démarches (35.000 euros) et perte d'un bénéfice brut (12.800.000 euros).

Le défendeur **B.)** a contesté la qualité de commerçant qui lui a été conférée dans les qualités de l'assignation, sans en tirer néanmoins un argument juridique. Quant au fond, il a fait valoir qu'il n'y a eu aucune relation contractuelle entre parties, faute d'un consentement clair et précis. Il a fait valoir qu'il n'y a jamais eu émission d'une offre au sens juridique du terme, ni a fortiori d'une acceptation d'une offre. Il en a conclu que sa responsabilité contractuelle ne saurait être engagée. Il a réfuté l'existence d'une faute délictuelle dans son chef, de sorte que sa responsabilité ne saurait pas non plus être retenue sur cette base. Il a encore contesté l'existence d'un dommage dans le chef du demandeur et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage allégués.

Face à cette argumentation du défendeur, le demandeur a versé une liasse de pièces supplémentaires afin de prouver l'existence de relations contractuelles entre parties. Il a formulé une offre de preuve par témoins retraçant les négociations ayant eu lieu entre parties.

Ce qui caractérise le contrat, c'est la procédure du consentement, de l'accord des volontés. De façon classique, le consentement est défini comme une offre acceptée par son destinataire. L'offre peut à son tour être définie comme une manifestation de volonté unilatérale par laquelle une personne fait connaître son intention de contracter et les conditions essentielles du contrat. L'acceptation de ces conditions par le destinataire de l'offre formera le contrat. L'offre ne peut contribuer à la formation du contrat qu'à la condition d'être précise, ferme et dépourvue d'équivoque afin d'exprimer un véritable engagement. Autrement il ne s'agirait que d'une simple invitation à entrer en pourparlers ou d'un appel d'offres (J. Ghestin : Traité de droit civil, les obligations, le contrat : formation, 2ème éd. n° 198 et s.).

L'offre par ses caractères se distingue d'une simple entrée en pourparlers. Cependant lorsqu'elle fait l'objet d'une contreproposition ou d'une acceptation avec réserves, le dialogue qui s'ouvre alors est aussi qualifié de pourparlers. Dans ce dialogue il importe de déterminer celui qui est l'auteur de l'offre acceptée par l'autre. L'auteur de l'offre qui formera le contrat, n'est pas nécessairement celui qui a pris l'initiative de la première proposition, même si celle-ci est suffisamment ferme et précise pour constituer véritablement une offre. L'offre qui forme le contrat est celle qui fait l'objet d'une acceptation pure et simple. Autrement dit l'auteur de l'offre constitutive du contrat, est celui qui formule l'offre qui sera acceptée par son destinataire sans

réserve ni contre-propositions. Ainsi défini l'auteur de l'offre se distingue à la fois de celui qui a pris l'initiative du contrat et de celui qui l'a rédigé (J. Ghestin, op. cit., n° 206 et s.).

Lorsque aucune forme particulière n'est requise pour la validité de la convention, ce qui est le principe, l'acceptation de l'offre suffit à former le contrat. En particulier, même quand un écrit est rédigé, la signature des deux parties n'est pas nécessaire pour rendre le contrat parfait (J. Ghestin, op.cit., n° 224-1 et s.).

En l'espèce il résulte de l'exposé des faits du demandeur, non contredit sur ce point par le défendeur, que les parties sont entrées en relation après que le défendeur a fait part au bureau d'architecte **T.6.**) de son intention de vendre les terrains. Il n'est pas établi qu'à ce stade, le défendeur avait formulé des exigences précises quant au prix et aux modalités de la cession. Il n'est partant pas établi qu'à ce stade une offre au sens prédécrit a été formulée par défendeur. Ce dernier ne saurait partant être qualifié d'offrant à ce stade des négociations.

Il ne résulte pas des éléments soumis au tribunal que des deux parties a pris l'initiative de formuler une offre ferme, précise et dépourvue d'équivoque. Sans se prononcer sur cette question, le demandeur a fait valoir qu'en date du 6 décembre 2003 un accord a été trouvé entre parties quant aux modalités du marché. D'après le demandeur, cet accord a été mis au propre en date du 8 décembre 2003 sous la forme d'un document intitulé « Vereinbarung » et qui d'après lui constitue un accord ferme et non équivoque des parties de s'engager aux conditions qui y sont reprises.

Le tribunal estime qu'il faut admettre qu'à supposer établies les affirmations du demandeur, c'est le demandeur qui sur l'invitation d'entrer en pourparlers émanant du défendeur, a formulé une offre qui après discussion entre parties, a été acceptée par le défendeur et a conduit à la conclusion de l'accord dont il se prévaut.

Le demandeur a fait valoir que ce contrat a fait l'objet de modifications ultérieures sur demande de l'institut financier dispensateur de crédit et plus tard à la demande du défendeur, mais que ces modifications ont à leur tour été acceptées de part et d'autre.

Il faut donc admettre que le contrat initial, dans la logique du demandeur, a fait l'objet de modifications ultérieures décidées d'un commun accord entre parties. Les nouvelles modalités se seraient partant substituées aux anciennes par l'accord de volontés des parties.

Le défendeur a contesté tout accord entre parties.

Le tribunal estime qu'il y a lieu d'analyser l'argumentation du demandeur et l'offre de preuve par témoins formulée par cette partie, pour analyser si, à supposer établis les faits avancés par cette partie, un contrat ferme et définitif s'est formé entre parties.

Dans l'appréciation de la formation du contrat, il est admis que cette formation du contrat peut être instantanée. Dans ce cas, le consentement se forme en un trait de temps. A l'opposé on

trouve des contrats dont la complexité conduit à une phase d'élaboration longue et minutieuse. Apparaît alors une phase précontractuelle, jalonnée de documents à la nature parfois controversée, constitutifs soit de documents simplement préparatoires, dépourvus de valeur juridique, ou faisant apparaître au contraire un accord de principe, respectivement le contrat définitif (Jurisclasseur, droit civil, art. 1109, n° 52 et s.).

Pour qu'il y ait formation d'un contrat définitif, il faut qu'il y ait concordance de l'offre et de l'acceptation sur les éléments essentiels du contrat. Pour que tel soit le cas, il n'est pas nécessaire que l'accord ait porté sur toutes les modalités du contrat, l'accord sur les éléments essentiels du contrat étant suffisant, mais nécessaire. Il faut distinguer entre les éléments objectivement essentiels et les éléments tenus pour essentiels par l'une des parties. Par éléments objectivement essentiels il y a lieu de comprendre les prestations qui se servent mutuellement de contreparties. Ainsi en matière de vente, l'article 1583 du code civil précise qu'un accord sur la chose et sur le prix suffit à former le contrat. Mais à côté de ces éléments objectivement essentiels, les parties peuvent toujours subordonner leur accord à un élément, généralement accessoire, mais qu'elles tiennent dans le cas particulier pour essentiel (J. Ghestin, op.cit., n° 224 et s.).

En l'espèce, aucune des parties n'a fait état d'un élément qui aurait été essentiel pour l'une d'entre elle et qui ne correspond pas aux éléments objectivement essentiels du contrat de vente. Il faut partant retenir en l'espèce qu'il suffit qu'il soit établi qu'il y a eu accord sur la chose vendue et sur le prix pour que l'on soit en présence d'un contrat définitif,.

Il faut constater que le document intitulé « Vereinbarung » renferme un accord sur ces éléments, les terrains à vendre étant précisément indiqués, avec indication de leur numéro cadastral, et le prix y a également été fixé. A supposer partant que le défendeur a marqué son accord avec ce document, il faudrait retenir qu'il y a eu vente parfaite entre parties. Il faut ajouter que les modifications éventuelles ultérieures, apportées d'un commun accord à des modalités accessoires de cette convention, ne sont pas de nature à remettre en cause cette qualification.

Le tribunal constate que les pièces soumises au tribunal ne sont pas de nature à établir d'ores et déjà qu'il y a eu acceptation par le défendeur des conditions du contrat contenu dans l'écrit intitulé « Vereinbarung ». En effet les pièces versées par le demandeur, outre la « Vereinbarung » elle-même, constituent de pièces unilatérales émanant de cette partie, tels un rapport unilatéral des négociations menées entre parties ou des documents relatifs au projet de lotissement projeté sur les terrains devant être vendus. Ces documents ne sauraient valoir preuve de l'accord donné par le défendeur au contrat de cession des terrains tel que repris dans le document « Vereinbarung ».

Quant à l'offre de preuve par témoins formulée par le demandeur, elle a été critiquée par le défendeur uniquement quant à sa pertinence. Le tribunal constate que, contrairement à l'argumentation du défendeur, les faits y avancés par le demandeur sont concluants et pertinents pour l'issue du présent litige, de sorte qu'il y a lieu d'admettre cette partie à cette offre de preuve

par témoins. Il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition du témoin **T.1.)**, faute par la partie demanderesse d'avoir indiqué l'adresse de ce témoin.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'ordonnance de clôture du 31 janvier 2007,

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

avant tout autre progrès en cause, admet le demandeur **A.)** à son offre de preuve par l'audition des témoins

1. **T.2.)**, c/o Kastell Massivhaus Modern Haus, Am Tannenwald 4, D- 66459 Kirkel,
2. **T.3.)**, demeurant à L- (...),
3. **T.4.)**, c/o Plâtreries Irrthum, à L-7328 Heisdorf , 3a, rue du Moulin,
4. **T.5.)**, c/o Fortis Banque, à L-1420 Luxembourg, 8, avenue Gaston Diderich,
5. **T.6.)**, demeurant à D- (...),
6. **T.7.)**, demeurant à B- (...),
7. **T.8.)**, demeurant à L- (...),
8. **T.9.)**, demeurant à L-(...),

sur les faits suivants :

*« en date du 1er octobre 2003, par l'entremise de Monsieur **T.6.)**, chargé de la vente du projet de lotissement intitulé « Green Park (...) », **B.)** a présenté – en vue de la vente – un projet de lotissement à **A.)**,*

*suite à d'autres entrevues entre les deux parties, un accord de principe est intervenu entre **B.)** et **A.)**, suivant lequel **B.)** s'est engagé à vendre ce projet de lotissement à **A.)**, ce en date du 6 décembre 2003,*

*qu'en date du 8 décembre 2003, **B.)**, sur son ordinateur, a élaboré la convention intitulée « VEREINBARUNG », telle que figurant parmi les pièces communiquées par **A.)**, et portant la date du 8 décembre 2003, (date figurant par ailleurs en bas de page de la convention en question,*

*qu'en date du 20 janvier 2004, **A.)** et **B.)** avaient un rendez-vous auprès de Monsieur **T.5.)** de la banque BGL/FORTIS, entrevue lors de laquelle Monsieur **B.)** n'a cessé de confirmer que le projet litigieux est vendu définitivement par lui à **A.)**,*

*qu'avant cette date, **B.)** n'a pas cessé d'intervenir auprès de **A.)** en vue d'avoir la confirmation de l'accord de crédit de la part de la BGL en vue du financement du projet acquis par **A.)**,*

que finalement, suite à certaines modifications demandées par la BGL, la version finale de la convention de vente du projet de lotissement a été dressée en date du 27 février 2004, version qui retient l'accord trouvé entre B.) et A.),

que bien que cette convention représentait l'accord définitif intervenu entre parties, B.) a refusé de signer la dite convention,

qu'entre la période du 27 février 2004 et le 27 juin 2005, B.) n'a cessé de promettre à A.) de signer la convention telle qu'élaborée en date du 27 février 2004, mais ne l'a jamais fait,

que toutefois, lors de deux entrevues avec Maître T.9.) en date des 25 mai 2004 et 9 juillet 2004, B.) a confirmé avoir cédé le projet de lotissement à A.),

que lors des entrevues auprès de Monsieur T.5.) de la BGL en date du 20 janvier 2004, B.) a également confirmé la cession du projet litigieux,

que l'architecte T.6.), tout au long de ces tractations a toujours confirmé que B.) a cédé le projet en question à A.),

que lors d'une entrevue avec Monsieur T.1.) de la société FELL-SYSTEMHAUS, B.) a présenté A.) à Monsieur T.1.) comme le nouveau propriétaire de ce projet de lotissement,

que depuis le mois de juin 2005, B.) fait la sourde oreille et refuse de signer quoi que ce soit, que tout au contraire, B.) a demandé lui-même les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et commercialise actuellement lui-même le dit projet »,

fixe jour et heure de l'enquête

- au mardi, 27 mars 2007, pour les témoins 1 et 2 à 14.30 et pour les témoins 3 et 4 à 15.30 heures,
- au mercredi, 28 mars 2007, pour les témoins 5 et 6 à 14.30 et pour les témoins 7 et 8 à 15.30 heures, fixe jour et heure de la contre-enquête au mardi, 24 avril 2007 à 14.30 heures,

chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 7, rue du St Esprit, au premier étage de la Résidence du St Esprit,

dit que la partie défenderesse doit déposer au greffe du tribunal au plus tard le 4 avril 2007 la liste des témoins qu'elle désire faire entendre lors de la contre-enquête,

charge Madame la vice-présidente Marianne HARLES de l'exécution de la mesure d'instruction ordonnée, réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état de l'audience du mercredi, 2 mai 2007, à 9.00 heures, salle 31, au deuxième étage du Palais de Justice de Luxembourg, devant la dixseptième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,