A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-huit mars deux mille neuf.

Numéro 33083 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Marianne PUTZ, conseiller ;
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

A, ouvrier, demeurant à (…),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 17 septembre 2007 ainsi que d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg en date du 25 octobre 2007,

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

e t :

1) 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 exploit GALLÉ,

comparant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C, sans état connu, demeurant à (…),

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

L A C O U R D ' A P P E L :

Suivant convention, dénommée contrat d'option, du 17 juin 2002, A a chargé D à titre exclusif de la vente d'une maison d'habitation avec terrain sise à (…), d'une contenance de 17 ares et 8 centiares, inscrite au cadastre de la Commune d'(…), section (…). En date du 27 septembre 2002 la société B S.A. a signé un compromis de vente avec A en vue de l'acquisition de l'immeuble en question au prix de 347.100 €, compromis de vente qui est intervenu par l'intermédiaire de l'agent immobilier C ; ce compromis de vente a été conclu sous plusieurs conditions suspensives, à savoir:

- l'obtention par B d'un prêt d'un organisme de crédit,

- l'approbation d'un plan d'aménagement particulier,

- l'obtention des autorisations communales. Il avait été convenu que l'acte notarié serait signé dans les meilleurs délais après l'obtention d'un plan d'aménagement particulier, avec comme «date butoir» le 30 avril 2003, ce délai ayant été stipulé tacitement reconductible de mois en mois.

Le 14 décembre 2004 alors que les parties au contrat s'étaient réunies en l'étude du notaire Alex WEBER pour authentifier la vente immobilière, A a refusé de signer l'acte notarié de vente.

Par exploit d'huissier du 14 avril 2005, C a fait donner assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de s'entendre condamner à lui payer le montant de 11.975 € à titre de commission redue en vertu du mandat lui confié en vue de vendre l'immeuble sis à (…), appartenant à A, lui reprochant d'avoir rompu unilatéralement le compromis de vente signé par l'intermédiaire de la requérante entre A d'une part et la société anonyme B S.A. d'autre part, ainsi que le montant de 5.000 € à titre de dommages-intérêts, ces montants avec les intérêts tels que de droit.

Par exploit d'huissier du 2 juin 2005, la société B SARL a fait donner assignation à A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour s'entendre condamner à lui payer le montant de 34.710 €, en application de la clause pénale insérée au compromis de vente, ainsi que le montant de 5.000 € à titre de dommages et intérêts, ces montants avec les intérêts tels que de droit.

Faisant valoir que la vente intervenue le 27 septembre 2002 entre B et A était devenue parfaite à la suite de la réalisation des conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente, à savoir l'obtention des autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet immobilier conçu par B SARL ainsi que l'obtention d'un crédit bancaire, la société B SARL affirme que A a rompu abusivement ledit contrat de vente en refusant de passer acte devant le notaire Alex WEBER le 14 décembre 2004 et sollicite dès lors l'application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente.

C soutient de son côté que A a violé ses obligations contractuelles découlant du mandat à l'égard de D en refusant de passer à la signature de l'acte avec la société B SARL et en vendant son immeuble à une tierce personne tout en étant toujours lié à la société B SARL.

Par jugement contradictoire du 19 juin 2007 le tribunal d'arrondissement de Diekirch a condamné A à payer le montant de 34.710 € à la société B SARL et le montant de 11.975 € à C, avec les intérêts légaux à partir du jour des demandes en justice jusqu'à solde et a déclaré les demandes en obtention d'une indemnité de procédure non fondées.

Pour statuer comme ils l'ont fait les juges de première instance ont dit que le refus de A de passer à la signature de l'acte notarié le 14 décembre 2004 ainsi que le fait d'avoir vendu antérieurement l'immeuble en question à une tierce personne en violation du compromis de vente enregistré, constituent une violation de son obligation d'exécution de bonne foi, prévue par l'article 1134 du code civil, l'inexécution du contrat de vente intervenu entre parties lui étant seul imputable.

Ils ont encore dit en ce qui concerne la demande de C que cette dernière a suffi à ses obligations découlant du mandat en présentant un acheteur potentiel endéans le délai prévu, le fait que l'acte notarié n'a pas été signé avec cet acquéreur, mais avec une tierce personne contactée ni directement ni indirectement par l'agence ne pouvant priver l'agent immobilier du bénéfice de sa commission.

A a relevé appel du jugement de première instance par exploit d'huissier du 25 octobre 2007.

Il demande en ordre principal à la Cour de dire que la société B SARL n'a ni le pouvoir ni la capacité ni la qualité pour agir contre lui, partant de déclarer nulle sinon irrecevable la demande de la société B SARL sinon, en ordre subsidiaire, de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a rejeté la demande de la société B SARL en allocation de dommages et intérêts forfaitaires de 5.000 €, en ce qu'il a rejeté la demande de B basée sur les articles 1382 et suivants du code civil et en ce qu'il a déclaré non fondée la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure, de dire, par réformation du jugement entrepris, que le comportement de la société B est à caractériser de mauvaise foi et de fautif, de dire qu'il était en droit de dénoncer la clause de passer acte, de dire que du fait de la dénonciation intervenue en date du 30 novembre 2004 le compromis de vente du 27 septembre 2002 était nul ab initio, de dire qu'il a respecté en tous points son obligation de bonne foi conformément à l'article 1134 du code civil, partant de déclarer non fondée la demande en paiement de la société B.
Il demande à la Cour, en ordre principal, de déclarer irrecevable la demande de C pour défaut de qualité à agir sinon, en ordre subsidiaire, de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a débouté C de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et de dire, par réformation du jugement entrepris, qu'il ne redoit aucune commission à l'agent immobilier.

La société anonyme B S.A. conclut à la nullité de l'acte d'appel pour défaut d'indication exacte de la forme sociale et du représentant légal de la société anonyme B S.A.

Elle conclut pour le cas où par impossible la Cour déclarerait l'acte d'appel du 25 octobre 2007 recevable à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à lui payer la somme de 34.710 € avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Elle demande acte qu'elle interjette appel incident quant à l'octroi de dommages et intérêts et d'une indemnité de procédure relative à la procédure de première instance et conclut à voir condamner A, par réformation du jugement entrepris, à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts et une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

A demande à la Cour de déclarer recevable l'appel interjeté contre la société B SARL. Il estime qu'aucun grief ni aucune erreur ne sauraient lui être reprochés dès lors qu'il n'a fait que reproduire dans son acte d'appel les indications mentionnées dans l'acte introductif de première instance et dans le jugement entrepris

Il demande, en ordre subsidiaire, à la Cour pour autant qu'elle déclarerait l'acte d'appel nul de déclarer nuls le jugement entrepris en ce qu'il a été rendu à l'égard d'une partie qui n'existe pas et l'acte introductif de première instance en ce qu'il émane de la société à responsabilité limitée B, société qui n'existe pas.

Il demande acte qu'il se réserve le droit de conclure ultérieurement au fond.

C conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné A à lui payer le montant de 11.975 € et en ce qu'il l'a débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Elle demande à la Cour de condamner A à lui payer, par réformation du jugement entrepris, le montant de 5.000 € à titre d'indemnisation du préjudice subi pour rupture abusive du contrat, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 €. Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.750 € pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause qu'une société B constituée sous la forme d'une société anonyme, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro (…), a son siège social à (…), donc à l'adresse indiquée dans le jugement entrepris comme étant le siège social de la société à responsabilité limitée B.

La société B a depuis sa constitution la forme juridique d'une société anonyme, une société à responsabilité limitée de même nom n'existant pas. La forme sociale de la société telle que figurant dans l'assignation en justice et dans le jugement de première instance relève d'une simple erreur matérielle.

La société B ne saurait cependant reprocher à A de l'avoir intimée sous une forme sociale inexacte dès lors qu'elle a elle-même indiqué cette forme sociale inexacte dans l'assignation en justice dirigée contre l'appelant et qu'elle a continué à figurer sous cette forme sociale inexacte tant dans les conclusions prises en première instance que dans le jugement de première instance.

L'acte d'appel qui a par ailleurs été introduit dans les formes et délai de la loi est partant à déclarer recevable.

A est malvenu de soutenir que la société anonyme n'est pas partie à l'instance.

En effet ainsi qu'il a été exposé ci-avant la forme sociale de la société B telle que figurant au jugement de première instance relève d'une simple erreur matérielle.

A ayant demandé à voir limiter les débats à la recevabilité de l'acte l'appel et ayant demandé expressément le droit de conclure ultérieurement sur le fond, il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats pour lui permettre de prendre des conclusions quant au fond.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel de A recevable ;

ordonne la réouverture des débats pour permettre à A de conclure quant au fond ;

dit que l'instruction sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état désigné ;

réserve les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Jean-Paul TACCHINI, greffier.