- A r r ê t c i v i l -

Audience publique du mercredi, sept juillet deux mille dix

Numéro 32469 du rôle

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

La société anonyme A S.A., 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 (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 9 mai 2007,

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

e t :

1) B, fonctionnaire d'Etat, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) C, employé des postes, demeurant à (…),

intimé aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt rendu le 29 octobre 2008 ordonnant la vérification de l'écriture du document intitulé « *Vollmacht* » du 18 septembre 2000 et nommant trois experts avec la mission de déterminer si l'écrit du 18 septembre 2000 porte la signature de X.

Il y a lieu de rappeler que C, fils de X, a signé, le 17 septembre 1999, un compromis de vente avec la société A S.A. portant sur un immeuble appartenant à sa mère, situé à (…), à savoir une maison d'habitation avec place, sise au (…), inscrite au cadastre de la commune de (…), section A, (…), au prix de 8.000.000 francs, soit 198.314,81 €.
Ca déclaré au susdit compromis « *agir en nom personnel et pour compte de sa mère, pour laquelle il déclare se porter fort en nom personnel, à savoir Mme Veuve Y, X, née le 4 janvier 1916 à (...), demeurant actuellement à (...), Maison de Soins* ».
X est décédée le 4 juin 2001 en laissant comme héritiers ses fils B et C. Suivant testament authentique, la succession de feu X est dévolue pour les deux tiers à C et pour un tiers à B.

C soutient que sa mère aurait ratifié la vente du susdit immeuble en signant la procuration intitulée « *Vollmacht* » du 18 septembre 2000. B conteste l'authenticité de cette signature.

L'expertise graphologique ordonnée par arrêt du 29 octobre 2008 n'a pas abouti en raison du refus de C de régler les avances supplémentaires sur les honoraires et frais demandées par les experts commis.

C n'a par conséquent pas prouvé que la procuration du 18 septembre 2000 porte la signature de X.

B soutient que le compromis signé par son frère ne lui est pas opposable et que l'immeuble litigieux situé à (…), fait partie de la succession de feu X dont il demande la liquidation et le partage aux droits des héritiers.
Il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris.

C demande également la confirmation du jugement entrepris en se référant à ses conclusions antérieures.

La société A S.A. avait proposé de payer, au jour de l'acte notarié, à titre d'arrangement, le prix stipulé de 198.314,82 € avec les intérêts au taux légal à partir du 17 août 2000 jusqu'à la passation de l'acte notarié sous la réserve que les intérêts cessent de courir au-delà du délai de 40 jours qui suit la notification du jugement à intervenir, si l'une des parties refuserait de passer acte devant notaire.
Cavait déclaré qu'il accepte, en ordre subsidiaire, cette offre de la société A S.A., à la condition toutefois qu'elle soit également acceptée par B. Or celui-ci a rejeté la proposition de la société A S.A.
Celle-ci a, en outre, suivant conclusions notifiées le 7 janvier 2010, déclarer retirer sa proposition. Elle demande la condamnation des consorts X à passer acte authentique pour le prix de 198.314,12 € sans intérêts.

La validité du compromis du 17 septembre 1999 au regard des trois conditions suspensives y stipulées a été discutée dans l'arrêt du 29 octobre 2008.
La Cour a notamment retenu que la société A S.A. avait valablement pu renoncer aux susdites conditions suspensives et que le compromis n'est pas caduc.
En outre, les parties intimées n'ont pas prouvé une inexécution fautive du compromis de vente imputable à l'appelante justifiant la résolution du contrat à ses torts.
Les conclusions contraires des intimés B et C sont partant à rejeter.

En n'exécutant pas la promesse de porte-fort, C a engagé sa responsabilité contractuelle à l'égard de la société A S.A.

L'étendue et la portée de la responsabilité du porte-fort sont fonction des engagements qu'il a contractés.

La convention de porte-fort peut exister à l'état isolé, et l'acte futur qu'accomplira le tiers constituera, pour le promettant, l'exécution de son engagement.
L'acte peut aussi être accompli par le porte-fort au nom du tiers, mais comme le promettant ne peut justifier d'un mandat, les parties à l'acte stipulent une clause accessoire de porte-fort. Dans cette hypothèse, le porte-fort promet la ratification par le tiers.
Enfin, le porte-fort peut intervenir à l'acte en une double qualité : tant en nom personnel que comme porte-fort.
En l'espèce, C déclare « *agir en nom personnel et pour compte de sa mère, pour laquelle il déclare se porter fort* ».

Pris en sa qualité de porte-fort, C est tenu à l'égard de la société A S.A. de l'obligation de rapporter l'engagement ou la ratification du tiers. Cette obligation constitue une obligation de résultat. Dès que cet engagement n'est pas obtenu, la responsabilité du promettant est engagée, sauf à démonter un cas fortuit ou un cas de force majeure. S'agissant d'une obligation de faire, elle se résout nécessairement en dommages et intérêts en faveur du stipulant dans la mesure du préjudice, comprenant la perte subi et le manque à gagner, que cause le refus du tiers au bénéficiaire de la promesse de porte-fort (article 1142 et 1149 du code civil).
Il en suit que la demande de l'appelante tendant à une exécution en nature du compromis n'est pas fondée.

Il y a également lieu de considérer qu'en l'espèce C ne s'est pas seulement engagé comme porte-fort, mais encore en nom personnel, en qualité vendeur. Suite au décès de sa mère, il est devenu propriétaire à concurrence des 2/3 du bien vendu à la société A S.A. par compromis du 17 septembre 1999.

En théorie, le compromis est en principe valable pour la part indivise du vendeur. Si la chose indivise vendue devenait pour le tout la propriété du vendeur par suite du partage ou de la licitation, le contrat de vente serait validité pour le tout. Or, en l'espèce, les consorts B et C sont d'accord pour demander la confirmation du jugement du 6 décembre 2006 qui a, entre autres, ordonné la licitation de l'immeuble en cause.

Comme la nullité n'atteint le contrat que relativement à la part qui n'appartient pas au vendeur, l'acquéreur pourrait encore demander l'exécution partielle de la vente, à supposer qu'il y trouve un intérêt.

Cependant, au vu des conclusions et des demandes des parties, il y a lieu de retenir l'annulation du compromis pour le tout au motif que dans la commune intention des parties la vente litigieuse devait porter sur l'ensemble de la propriété. Les contractants ont voulu le transfert de la propriété privative de l'immeuble et non pas des seuls droits indivis du vendeur. Le compromis n'atteint pas son but en l'absence de la ratification de X et, après le décès de celle-ci, du consentement à la vente d'B pour le tiers de l'immeuble indivis qui lui revient dans la succession de sa mère.
Quant au promettant, le seul fait qu'il s'engage à obtenir la signature de sa mère, seule propriétaire de l'immeuble, prouve son intention de le vendre dans son intégralité et non seulement une quote-part.
Quant à l'acquéreur, la société A S.A., son consentement n'a porté que sur l'immeuble dans son intégralité. Il y a encore lieu de relever que dans son courrier du 12 avril 2000, cité dans l'arrêt du 29 octobre 2008, l'appelante explique qu'elle n'a pas encore pu signer l'acte authentique parce qu'elle compte acquérir une bande de terrain adjacente pour disposer d'un terrain à bâtir plus étendu et mieux adapté à son projet immobilier.

Il en suit que l'engagement personnel de C en qualité de vendeur est lui-même subordonné à la ratification de la vente par sa mère. Cette ratification n'ayant pas été obtenue, la vente est non avenue pour son intégralité.

Comme aucune partie ne conclut à la nullité du compromis de ce chef, il n'y a pas lieu de la prononcer formellement au dispositif du présent arrêt.

La caducité ou la nullité du compromis suite à l'inexécution de la clause de porte-fort, reste évidemment sans incidence sur la responsabilité du porte-fort vis-à-vis de la bénéficiaire, la société A S.A.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en prosécution de cause:

déclare l'appel partiellement fondé;

réformant:

dit que l'appelante a renoncé valablement aux conditions suspensives stipulées dans le compromis conclu le 17 septembre 1999 entre elle et C;

déclare non fondées les demandes des parties intimées tendant à voir déclarer ledit compromis nul ou caduc par l'effet du non-accomplissement des conditions suspensives y stipulées;

dit non fondée la demande en résolution du susdit compromis;

donne acte à l'appelante qu'elle retire sa proposition faite à titre d'arrangement de payer, au jour de l'acte notarié, le prix stipulé de 198.314,82 € avec les intérêts au taux légal à partir du 17 août 2000 jusqu'à la passation de l'acte notarié sous la réserve que les intérêts cessent de courir au-delà du délai de 40 jours qui suit la notification du jugement à intervenir, si où l'une des parties refuserait de passer acte devant notaire;

constate que C n'a pas rapporté la preuve de la ratification du compromis de vente du 17 septembre 1999 par sa mère, feu X;

dit que sa responsabilité contractuelle en sa qualité de porte-fort se trouve de ce fait engagée vis-à-vis de l'appelante;

déclare non fondée la demande de l'appelante en exécution du compromis de vente;

dit que le compromis de vente est inopposable à l'intimé B;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit que l'immeuble en cause fait partie de la succession de feu X, ordonné la liquidation et le partage de cette succession ainsi que la licitation du susdit immeuble;

décharge la partie appelante de l'indemnité de procédure à laquelle elle fut condamnée en première instance ;

condamne Caux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Claude Schmartz qui affirme en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.