Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 4/26 IV-COM

Audience publique du treize janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-01029 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 22 octobre 2024,

comparant par Maître Sandra Giacometti, avocat à la Cour, demeurant à Foetz,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban,

comparant par Maître Maximilian Di Bartolomeo, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

LA COUR D'APPEL

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.)) a assigné la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins notamment de l'entendre condamner à lui payer le montant de 195.000 euros au titre de la clause pénale prévue à l'article 5 du compromis de vente du 19 mai 2022 (ci-après le Compromis), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE3.) a en outre réclamé le montant de 150.000 euros au titre de dommages et intérêts pour le dommage moral qu'elle estime avoir subi, ainsi que le montant de 10.000 euros à titre des frais et honoraires d'avocat déboursés en première instance.

La société SOCIETE3.) a finalement réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure du montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) a fait valoir que suivant Compromis, elle a vendu à la société SOCIETE1.) une maison d'habitation et un hangar, situés à ADRESSE3.) pour le prix de 1.950.000 euros. Ce Compromis a été signé pour le compte de SOCIETE1.) par PERSONNE1.), disposant d'une procuration de PERSONNE2.), l'associé unique de la société SOCIETE1.).

A la suite de la sommation à passer acte notarié faite par acte d'huissier de justice du 3 février 2023, la société SOCIETE1.) a informé la société SOCIETE3.) qu'elle ne s'estime pas liée par le prédit Compromis au motif que ce dernier ne porte pas la signature de son administrateur unique, PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) a conclu au débouté de la demande et a sollicité à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et au paiement du montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 6 juin 2024, le tribunal a dit les demandes respectives des parties non fondées.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit que la procuration établie par PERSONNE2.) au profit de PERSONNE1.) ne permettait pas à ce dernier de signer valablement le Compromis pour le compte de la société SOCIETE1.). Pour rejeter le moyen tenant à l'existence d'un mandat apparent, le tribunal a retenu que la société SOCIETE3.) fut au courant que PERSONNE2.) n'était pas l'administrateur de la société SOCIETE1.) et qu'il ne pouvait pas donner un pouvoir de signature à PERSONNE1.).

Le tribunal a dit qu'il ressort des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) et en particulier son administrateur PERSONNE3.), se sont comportés comme le propriétaire du terrain, objet du Compromis, et que ce comportement ne pouvait s'expliquer que par une ratification du Compromis par la société SOCIETE1.) .

Le tribunal a ensuite rejeté la demande de la société SOCIETE3.) tendant au paiement de l'indemnité prévue à l'article 5 du Compromis au motif qu'il n'y a pas eu de résiliation unilatérale de la part de la société SOCIETE1.) et que faute par la société SOCIETE3.) d'avoir demandé la résiliation aux torts de la société SOCIETE1.), le Compromis sort toujours ses effets.

En l'absence de preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), la demande en paiement de dommages et intérêts pour le préjudice moral a également été déclarée non fondée.

De ce jugement, qui ne lui a pas été signifié, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 22 octobre 2024.

Elle demande, par réformation, à voir dire que le Compromis ne lui est pas opposable et à voir déclarer les demandes de la société SOCIETE3.) irrecevables sinon non fondées. Elle sollicite par réformation la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et formule pareille demande pour l'instance d'appel.

Elle fait grief au tribunal d'avoir conclu à ce que le Compromis a été ratifié par elle. Aucun document n'établirait une volonté claire et non équivoque de sa part d'en assumer les effets juridiques, les échanges invoqués par la société SOCIETE3.) se seraient inscrits dans un cadre purement exploratoire, sans exécution partielle du contrat et comportement manifestement révélateur de s'y conformer. Elle ajoute que la société SOCIETE3.), en tant qu'agence immobilière, aurait dû procéder à la vérification des pouvoirs de signature conformément à la loi du 25 mars 2020 transposant la directive AML 2018/843 (5e directive LBA). L'intimée, n'ayant pas respecté ses obligations légales, ne saurait ni revendiquer des dommages et intérêts ni demander l'application de la clause pénale, pour des prétendus préjudices résultant de cette négligence.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut à la modération de la clause pénale, au motif qu'elle n'a commis aucune faute et que le montant est manifestement exagéré.

La société SOCIETE3.) conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a retenu que la société SOCIETE1.) a ratifié le Compromis et qu'elle est liée contractuellement par ce dernier.

Elle critique le jugement entrepris pour avoir dit que le Compromis n'a pas été résilié et qu'une demande tendant à la résiliation du Compromis n'a pas été formulée par ses soins, alors qu'une telle demande figurait dans son assignation en justice. Elle considère que par le refus de la société SOCIETE1.) de passer l'acte notarié manifesté dans son courrier du 20 février 2023, celle-ci a résilié unilatéralement le Compromis et estime que par conséquent la clause pénale a vocation à s'appliquer. Elle relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à ce qu'il soit fait droit à sa demande en paiement du montant de 195.000 euros au titre de la clause pénale.

Elle demande en outre par réformation à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et formule pareille demande pour l'instance d'appel à hauteur de 2.500 euros.

Elle sollicite finalement la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 7.020 euros à titre des frais et honoraires d'avocat déboursés par elle.

Appréciation

<u>L'existence d'une relation contractuelle entre parties</u>

Il est constant en cause que le Compromis a été signé par PERSONNE1.) pour le compte de la société SOCIETE1.), sur base d'une procuration de PERSONNE2.), l'associé unique de cette dernière.

C'est à juste titre et pour des motifs que la Cour d'appel fait siens, que le tribunal a, sur base de l'article 100-16 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales et des statuts publiés de la société SOCIETE1.), retenu que seul l'administrateur unique, en l'espèce PERSONNE3.), peut engager la société, respectivement valablement déléguer le pouvoir de signature du Compromis. La procuration établie par PERSONNE2.) au profit de PERSONNE1.) ne permettait dès lors pas à ce dernier de signer valablement le Compromis pour le compte de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris pour avoir retenu que le Compromis a été ratifié par elle et qu'elle est partant liée par ce contrat.

Aux termes de l'article 1998 du code civil, « le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné.

Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement. »

La ratification vise l'opération juridique par laquelle une personne s'approprie un acte qu'une autre a accompli en son nom, mais sans en avoir reçu le mandat.

Pour qu'il y ait ratification, le mandant doit avoir eu connaissance de l'acte conclu par le mandataire en dehors de ses pouvoirs, et volonté certaine de s'approprier cet acte[1].

La Cour d'appel ne saurait pas suivre les juges de première instance pour avoir déduit des pièces versées en cause qu'une telle volonté de ratification existait dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il ressort certes des courriels versés qu'au courant des mois de mai et juin 2022, PERSONNE3.) a contacté l'architecte en charge du projet de démolition et de construction sur le terrain faisant l'objet du Compromis en vue d'une modification des plans de constructions, mais lesdits courriels ont cependant été envoyés par l'adresse « *MAIL1.)* » et pour le compte de la société SOCIETE4.) immobilières. De même, la publication de l'annonce relative à la mise en vente du projet de construction sur le terrain faisant l'objet du Compromis, faite sur le site « *athome.lu* », n'émane pas de la société SOCIETE5.), mais de la société Pure concept, dont PERSONNE3.) est également le représentant.

Si ces pièces font certes ressortir qu'PERSONNE3.) s'est impliqué dans le projet faisant l'objet du Compromis, il ne résulte cependant d'aucun élément du dossier qu'il ait agi en sa qualité d'administrateur de la société SOCIETE1.).

Il faut encore relever que les négociations aux fins de résiliation amiable du Compromis ont été menées uniquement par PERSONNE2.), de sorte qu'elles ne permettent pas non plus d'établir une ratification expresse voire tacite du Compromis par la société SOCIETE1.).

La preuve de l'existence d'un contrat valable entre parties ne saurait partant être retenue sur cette base.

La société SOCIETE3.) fait ensuite valoir que le Compromis engage valablement la société SOCIETE1.) sur le fondement de la théorie de l'apparence. Elle soutient qu'elle a raisonnablement pu croire, de bonne foi, que PERSONNE1.) avait le pouvoir d'engager la société SOCIETE1.). Elle estime que la procuration est à interpréter comme « *assemblée générale ou résolution de l'actionnaire unique et*

[1] Cour d'appel, 6 avril 2011, Pas. 35, p.618

bénéficiaire effectif Monsieur PERSONNE4.), nommant Monsieur GIACOMETTI comme administrateur-délégué sinon mandataire spécial de SOCIETE5.) SA pour signer le compromis ».

En vertu de la théorie du mandat apparent, il est admis qu'une entité peut être engagée vis-à-vis d'un tiers lorsque, au vu des circonstances, celui-ci pouvait légitimement croire que la personne avec laquelle il a contracté, avait le pouvoir d'engager cette entité.

La preuve à rapporter à cet effet doit avoir trait à la croyance légitime du tiers, et les circonstances susceptibles d'être invoquées pour l'établir, peuvent être soit objectives, soit subjectives.

Il résulte des statuts de la société SOCIETE1.), publiés au registre de commerce et des sociétés, que seul PERSONNE3.), en tant qu'administrateur unique, a le pouvoir d'engager la société SOCIETE1.), respectivement de déléguer sa signature.

La société qui a régulièrement procédé à la publication des attributions de pouvoir en son sein et a régulièrement déposé ses statuts au registre de commerce et des sociétés, doit pouvoir s'en prévaloir à l'égard des tiers, sans que ces derniers ne puissent lui opposer leur croyance légitime dans les pouvoirs d'une personne autre que celle y désignée. La sécurité juridique voulue par le législateur en introduisant les règles relatives à la gouvernance des sociétés l'impose. Dès lors, lorsqu'un tiers choisit de traiter avec une société sans vérifier les attributions de pouvoir au sein de cette société, le risque de sa négligence doit reposer sur lui, il ne saurait invoquer la théorie du mandat apparent pour y pallier[2].

Le moyen de la société SOCIETE3.) basée sur la théorie de l'apparence du mandat est dès lors à rejeter.

La preuve de la conclusion d'un compromis de vente valable entre parties laisse d'être établie et il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le Compromis liait la société SOCIETE1.) et sortait ses effets à l'égard des parties.

Le jugement, rejetant la demande de la société SOCIETE3.) en paiement du montant de 195.000 euros au titre de la clause pénale, est partant à confirmer, quoique pour d'autres motifs.

L'appel incident est par conséquent non fondé.

Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rejeté la demande de la société SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance. En tant que partie succombant, sa demande n'est pas fondée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il en est de même en ce qui

[2] Cour d'appel, 4e chambre 30 mai 2018, n°44684 du rôle

concerne sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE3.) en paiement des frais et honoraires d'avocats déboursés par elle requiert également un rejet.

Quant aux indemnités de procédure réclamées par la société SOCIETE1.), la Cour d'appel approuve les juges de première instance pour ne pas avoir fait droit à la demande d'indemnité de procédure pour la première instance, faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour ce même motif, sa demande, tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation

dit que le compromis de vente du 19 mai 2022 ne lie pas la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et qu'il ne sort pas ses effets entre parties,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose par moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Sandra Giacometti sur ses affirmations de droit.