

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 86/24 - II - CIV**

**Audience publique du vingt-deux mai deux mille vingt-quatre**

**Numéro CAL-2023-00501 du rôle**

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société anonyme **SOCIETE1.**), 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 actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 4 mai 2023,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit Geoffrey GALLE du 4 mai 2023,

comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Il est constant en cause que par compromis de vente du 9 avril 2013, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a acquis des parcelles sises à L-ADRESSE3.), inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section D d'ADRESSE5.), lieudit « ADRESSE6.) » numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) d'une contenance de 39,60 ares appartenant à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE1.) (ci-après les époux GROUPE1.) pour le prix de 2.475.000 EUR.

Ce compromis n'a pas été signé par PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) et était soumis à différentes conditions suspensives.

Par acte notarié du 28 décembre 2018, les époux GROUPE1.) ont vendu les terrains précités aux sociétés anonymes SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

PERSONNE2.) est décédé le DATE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2019 et en vertu d'une autorisation présidentielle du 26 avril 2019, la société SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE2.), pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement du montant de 247.500 EUR, du chef de la clause pénale stipulée au compromis de vente, sous réserve des intérêts et autres frais échus et à échoir et sous réserve d'augmentation.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée aux époux GROUPE1.) par exploit d'huissier de justice en date du 13 mai 2019, ce même exploit contenant assignation en condamnation des époux GROUPE1.) et en validation de la saisie-arrêt pratiquée.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 15 mai 2019.

La société SOCIETE1.) a sollicité la résolution du compromis de vente signé le 9 avril 2013 aux torts exclusifs des époux GROUPE1.) ainsi que la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part de ces derniers à lui payer la somme de 247.500 EUR, outre les intérêts légaux.

Elle a demandé à voir déclarer bonne et valable et, partant, à voir valider la saisie-arrêt pratiquée le 6 mai 2019 à charge des époux GROUPE1.) entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE2.)

Les époux GROUPE1.) ont soulevé l'irrecevabilité des demandes en ce qu'elles étaient dirigées contre PERSONNE1.) pour cause de « défaut de qualité » dans le chef de cette dernière, sinon pour défaut de qualité ou d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, ils ont conclu à voir débouter la société SOCIETE1.) de ses demandes en ce qu'elles étaient dirigées contre PERSONNE1.), au motif que cette dernière n'avait pas signé le compromis et n'y était pas partie.

Ils ont demandé la nullité du compromis de vente, principalement, au vu de l'absence de la signature de PERSONNE1.) qui serait requise pour rendre valable la vente immobilière et, subsidiairement, pour violation du principe de cogestion, sinon encore pour violation de l'article 1325 du Code civil, sinon encore pour absence de réitération de l'acte devant notaire dans un délai raisonnable.

Ils ont ensuite conclu à la réduction de la clause pénale.

Par un jugement du 24 novembre 2020 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

- dit que la procédure de saisie-arrêt est régulière en la forme et quant aux délais légaux,
- dit que la société SOCIETE1.) a qualité à agir,
- dit les demandes principales recevables,
- dit irrecevable l'exception de nullité pour autant qu'elle est soulevée par PERSONNE2.),
- dit recevable et fondée l'exception de nullité pour autant qu'elle est soulevée par PERSONNE1.),
- annulé le compromis de vente conclu le 9 avril 2013 entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.),
- dit irrecevable la demande en résolution dudit compromis de vente,
- dit non fondées les demandes en condamnation et en validation de la saisie-arrêt introduites par la société SOCIETE1.),
- ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE2.) suivant exploit d'huissier de justice du 6 mai 2019 au préjudice des époux GROUPE1.),
- dit recevables, mais non fondées les demandes reconventionnelles ; en déboute,

- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a retenu que faute de preuve d'une ratification par PERSONNE1.), le compromis de vente du 9 avril 2013 qui porte sur des biens immeubles communs et qui a été conclu uniquement par PERSONNE2.), est à annuler sur base de l'article 1427 du Code civil. La demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.) basée sur les stipulations contractuelles du compromis de vente et plus particulièrement sur la clause pénale a été déclarée non fondée. En conséquence, le tribunal a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt.

Par exploit d'huissier de justice du 4 mai 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel limité de la décision du 24 novembre 2020, non signifiée selon les informations à disposition de la Cour d'appel.

Elle demande de réformer le jugement entrepris, de dire que le compromis de vente signé en date du 9 avril 2013 n'est pas nul et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 475.000 EUR à titre de clause pénale.

L'appelante critique le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le compromis nul sur base des articles 1424 et suivants du Code civil au motif que PERSONNE1.) n'a pas consenti, sinon acquiescé à la vente de l'immeuble commun appartenant aux époux GROUPE1.). PERSONNE1.) aurait ratifié l'opération de vente du 9 avril 2013 portant sur des parcelles sises à L-ADRESSE3.) appartenant aux époux GROUPE1.). La garantie à première demande aurait été consentie à « Monsieur et Madame GROUPE1.) ». L'accord relatif à la libération de la garantie bancaire aurait ensuite été signé par les deux époux de même que le courrier du 27 décembre 2013 adressé à la SOCIETE4.) (SOCIETE4.)) relatif à la libération de la garantie bancaire. La garantie aurait (été), par après, été libérée sur le compte des époux GROUPE1.). De part cette attitude et par le fait qu'elle aurait accepté le versement d'un montant de 250.000 EUR sur leur compte commun, PERSONNE1.) aurait été au courant de la vente des terrains. Elle aurait eu connaissance de la cession, y aurait consentie et l'aurait ratifiée.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la nullité du compromis de vente sur base de l'article 1427 du Code civil au motif qu'il porte sur l'aliénation à titre onéreux de biens communs et qu'elle n'y a pas consenti. Elle conteste, comme en première instance, une ratification postérieure par la signature d'un accord entre les époux GROUPE1.) ainsi que par la signature d'une demande de libération de garantie bancaire. Elle explique que par la signature d'une convention datée du 17 décembre 2013 intitulée « convention entre PERSONNE2.) et SOCIETE5.) représentée par PERSONNE3.) », cette dernière a accordé à feu

PERSONNE2.) le droit de percevoir le montant d'une garantie bancaire d'un montant de 250.000 EUR afin de financer un immeuble à ADRESSE7.) et pour garantir la commercialisation conjointe d'un bien appartenant à feu PERSONNE2.) à ADRESSE5.). La société SOCIETE1.) ne serait pas partie à cette convention et il n'y aurait aucun lien entre cette convention et le compromis de vente litigieux, de sorte que le fait d'avoir signé cette convention ne saurait valoir ratification du compromis de vente litigieux. Elle ajoute n'avoir signé cette convention qu'en sa qualité d'héritière unique de feu PERSONNE2.) et non pas en qualité de copropriétaire. PERSONNE1.) donne en outre à considérer que la convention du 17 décembre 2013 ne se réfère pas au compromis de vente litigieux. Elle précise encore qu'elle n'a eu connaissance ni de l'existence de la lettre de garantie ni de la demande d'une garantie bancaire émise le 18 avril 2013 par SOCIETE4.).

En ordre subsidiaire, l'intimée conclut à la résiliation du compromis de vente aux torts de la société SOCIETE1.).

L'article 1424 du Code civil prévoit qu'« *un conjoint ne peut, sans le consentement ou l'acquiescement de l'autre, aliéner à titre onéreux ou grever de droits réels les immeubles [...] entrés en communauté de son chef* ».

Aux termes de l'article 1427 du Code civil : « *Un conjoint peut demander l'annulation de l'acte fait par son conjoint sur un bien commun, lorsque celui-ci a outrepassé ses pouvoirs ou agi frauduleusement.*

*L'action en nullité est ouverte au conjoint pendant deux années à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte sans pouvoir jamais être intentée plus de deux ans après la dissolution de la communauté. »*

L'action en nullité est réservée au conjoint dont les droits ont été méconnus.

PERSONNE2.) a signé seul le compromis de vente du 9 avril 2013 qui porte sur des biens immeubles ayant appartenant en commun aux époux GROUPE1.).

Il n'est plus contesté en instance d'appel que seule PERSONNE1.), épouse non-signataire du compromis de vente actuellement litigieux, peut valablement soulever la nullité de cet acte.

La recevabilité de l'exception de nullité soulevée par PERSONNE1.) n'est pas non plus contestée en instance d'appel.

C'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement a dit que les actes énumérés par l'article 1424 du Code civil requièrent, pour être valables, le double consentement des époux.

Le consentement de PERSONNE1.) était dès lors requis lors de la signature du compromis de vente qui est à qualifier d'aliénation à titre onéreux d'un bien immeuble dépendant de la communauté des époux GROUPE1.), nécessitant le double consentement de ces derniers.

Le compromis de vente du 9 avril 2013, qui mentionne certes « Monsieur et Madame GROUPE1.) » comme partie venderesse porte uniquement la signature d'PERSONNE2.). Il ne porte pas de signature de PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) estime, comme en première instance, que malgré l'absence de consentement exprès de PERSONNE1.) le compromis de vente du 9 avril 2013 est néanmoins valable parce qu'elle y aurait acquiescé et l'aurait ratifié par sa participation à son exécution.

La ratification par l'époux, dont le consentement était requis, peut résulter de tout acte qui implique, sans équivoque, sa volonté de le ratifier.

Comme en première instance, la société SOCIETE1.) invoque un accord signé le 17 décembre 2013 ainsi qu'une demande en exécution d'une garantie bancaire adressé le 27 décembre 2013 par les époux GROUPE1.) à la SOCIETE4.).

L'accord du 17 décembre 2013 est libellé comme suit :

*« SOCIETE5.) SA hat Herrn PERSONNE2.) eine Bankgarantie von 250.000 Euro ausgestellt zur Absicherung der gemeinsamen (50:50) Vermarktung seiner Grundstücke in ADRESSE5.).*

*Herrn PERSONNE2.) wünscht nun über diesen Betrag verfügen zu können zur Zwischenfinanzierung seiner Immobilien in ADRESSE7.). Bei Verkauf dieser Immobilie wird er den Betrag zurückbezahlen und weiterhin dann über seine Bankgarantie abgesichert sein.*

*Im Todesfall von Herrn PERSONNE2.) werden dieser Betrag wie auch die geliehenen 400.000 Euro plus Zinsen sofort fällig. Die Zinsen auf beiden Summen betragen 10% p.a.*

*Diese Vereinbarung wird gültig nach Gegenzeichnung und Kenntnisnahme von Frau PERSONNE1.), Alleinerbin im Falle des Ablebens von Herrn PERSONNE2.). »*

C'est à bon droit et pour des motifs à laquelle la Cour d'appel se rallie et qui sont censés repris dans le présent arrêt que le tribunal de première instance a dit que l'accord du 17 décembre 2013 qui ne fait état d'aucun compromis de vente et qui ne contient par ailleurs aucune référence précise au compromis de vente du 9 avril 2013 et à la société SOCIETE1.) sont insuffisants pour permettre à PERSONNE1.), qui n'y est visée qu'en sa qualité d'héritière d'PERSONNE2.), d'avoir connaissance de l'existence et des conditions du compromis de vente litigieux, de sorte que sa contresignature apposée sur l'accord du 17 décembre 2013 ne saurait valoir ratification du compromis de vente.

Le courrier du 27 décembre 2013 à la SOCIETE4.) est libellé comme suit :

« [...] Par la présente, nous soussignés, Madame et Monsieur GROUPE1.), demeurant ADRESSE2.), vous demandons l'exécution de la garantie bancaire sous référence [...] émise par SOCIETE1.) S.A., ayant son siège à ADRESSE8.) L-ADRESSE9.) dont nous sommes les bénéficiaires.

*Veillez s.v.p. nous virer le montant de 250 000,00 Euro (deux cent cinquante mille euro) en faveur de notre compte IBAN NUMERO4.) auprès de la SOCIETE6.) au nom de M. PERSONNE2.). [...] »*

La Cour d'appel rejoint, en ce qui concerne ce courrier, également les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que « même si les époux GROUPE1.) visent par ce courrier l'exécution d'une garantie bancaire d'un montant de 250.000 EUR émise à leur profit par la société SOCIETE1.), il n'en reste pas moins que ni l'objet de ladite garantie ni aucune circonstance motivant la demande en exécution de celle-ci n'y sont renseignés ». Pas plus que le tribunal de première instance avant elle, la Cour d'appel n'est pas non plus en mesure de vérifier si la garantie bancaire visée est bien celle émise par la société SOCIETE1.) dans le cadre du compromis de vente du 9 avril 2013, étant donné que sur la copie du courrier soumise à la Cour d'appel, le numéro de référence de la garantie bancaire a été noirci de manière manuscrite.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal de première instance a dit que le courrier du 27 décembre 2013 ne saurait pas non plus valoir ratification dans le chef de PERSONNE1.).

Il s'ensuit que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que la ratification du compromis de vente par PERSONNE1.) doit être écartée et en ce qu'il a dit que le compromis de vente du 9 avril 2013 qui porte sur des biens immeubles communs et qui a été conclu seul par PERSONNE2.) est à annuler sur base de l'article 1427 du Code civil.

L'action en nullité accordée au conjoint qui n'a pas consenti à l'acte litigieux prive celui-ci de ses effets non seulement à l'égard de ce conjoint, mais aussi dans les rapports entre l'époux contractant et l'autre partie contractante. L'annulation de l'acte litigieux anéantit les droits du tiers contractant, lequel n'est pas même admis à se prévaloir d'une clause destinée à sanctionner l'inexécution du contrat.

La nullité prive l'acte de tout effet et ne laisse pas subsister les clauses destinées à sanctionner l'inexécution du contrat (Cass.fr. 1ch, 3 mars 2010, n° pourvoi 08-18.947).

L'acte annulé ne produisant plus aucun effet, la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation de la clause pénale prévue au compromis de vente.

Il en résulte que le jugement est aussi à confirmer en ce qu'il a dit que la demande en condamnation formulée par la société SOCIETE1.), basée sur les stipulations du compromis de vente du 9 avril 2013 et plus particulièrement sur la clause pénale y contenue, est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance a, à juste titre, été rejetée. Pour l'instance d'appel, sa demande afférente est aussi non fondée.

PERSONNE1.) réclame, en formulant régulièrement appel incident, une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour la première instance. Elle réclame le même montant à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Eu égard au résultat du litige, c'est à juste titre que les juges de première instance ont condamné la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR. Pour l'instance d'appel, il convient de la condamner de ce chef au paiement d'un montant de 2.000 EUR.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appel principal et incident,

les dits non fondés,

confirme le jugement du 24 novembre 2020 dans la mesure où il a été entrepris,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.