

Arrêt civil

**Audience publique du 13 juillet deux mille onze**

Numéro 34995 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée D) IMMOBILIERE,**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 18 juin 2009,

demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 27 septembre 2010,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. A),**

intimé aux fins du susdit exploit CALVO du 18 juin 2009,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. F), épouse A),

défenderesse aux fins du susdit exploit SCHAAL du 27 septembre 2010,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR DAPPEL :

Statuant sur la demande formée par la société D) SARL (ci-après « D) ») contre A) en obtention d'une commission de vente de 22.252,50 sur base d'un mandat de vente qui aurait été donné à D) mais qui n'aurait pas été respecté, en ce que l'épouse du défendeur, propriétaire de la maison, l'aurait vendue directement, sans passer par l'agence, et sur la demande reconventionnelle de A) pour procédure abusive et vexatoire, le tribunal d'arrondissement, dans un jugement du 26 mai 2009, a débouté les parties de leurs prétentions et a condamné D) à une indemnité de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

De cette décision, D) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 18 juin 2009.

Elle conclut à la réformation du jugement dont appel et elle formule une offre de preuve testimoniale. Elle réclame par ailleurs une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour la première instance et une deuxième indemnité du même montant pour l'instance d'appel.

Elle demande aussi le rejet des appels incidents et des prétentions de l'intimé.

A l'appui de son appel, elle affirme qu'A) aurait indiqué à son employée O) avoir été mandaté par son épouse F) de vendre la maison appartenant à cette dernière. L'écrit intitulé « option de vente » signé avec D) serait à considérer comme mandat de vente et l'intimé aurait indiqué avoir été chargé par son épouse de signer cet écrit, de donner mandat à l'appelante, et de respecter les engagements résultant de cet écrit. Il s'agirait donc d'un mandat apparent qui lierait non seulement le mandant mais aussi

le mandataire. Si l'intimé se serait présenté comme mandataire alors qu'il ne l'était pas, il devrait réparation à D) en tant que tiers lésé.

Plus subsidiairement, A) se serait porté fort de l'engagement pris envers l'appelante en signant l'écrit « option de vente » « pour ordre de F) ».

Par un exploit d'huissier du 27 septembre 2010, l'appelante a mis en intervention F) pour la voir condamner solidairement avec A), subsidiairement, pour se voir déclarer commun l'arrêt à intervenir, sinon pour se voir condamner personnellement à tenir la requérante quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à sa charge. Il lui réclame encore une indemnité de 1.250.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'intimé A) interjette appel incident et demande la réformation du jugement de première instance en ce qu'il n'a pas admis son moyen tiré du libellé obscur.

Dans le cadre d'un deuxième appel incident il demande que l'assignation introductive d'instance sur base du document intitulé « option de vente » soit déclaré irrecevable, sinon infondée alors que ce document serait contraire aux dispositions de l'article 187 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

Plus subsidiairement, il interjette appel incident en ce que le jugement n'a pas qualifié le contrat de contrat d'entreprise mais de mandat de vente.

Plus subsidiairement encore, il demande la confirmation. Il conclut au rejet de l'offre de preuve de l'appelante, il conteste la promesse de portefort et il demande à la Cour de constater qu'aucune sanction contractuelle n'est prévue en cas de vente de l'immeuble litigieux par son propriétaire à une tierce personne. En dernier ordre de subsidiarité, il formule une offre de preuve par témoins pour établir le déroulement des faits.

Il réclame une indemnité de 1.500.- EUR pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

F) conclut à l'irrecevabilité sinon au débouté de l'assignation en intervention au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel. Elle réclame une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

### Quant au libellé obscur

C'est à bon droit que le tribunal de première instance a pu rejeter le moyen du libellé obscur de l'acte introductif d'instance. En effet, même si l'assignation peut renfermer un certain flou sur la construction juridique dont souhaitait se prévaloir la partie demanderesse, il n'en reste pas moins que les faits ont été décrits avec précision et que les prétentions sont formulées de façon claire de sorte que le défendeur n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande. Le jugement est par conséquent à confirmer sur ce point.

### Quant à la demande d'intervention en appel à l'égard de F)

F) n'a pas été partie en première instance et sa mise en intervention forcée en appel avec demande de condamnation est manifestement irrecevable pour être contraire aux articles 592 et 594 du Nouveau Code de Procédure civile.

### Quant à l'article 187 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales

Aux termes de l'article 187 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales « tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande et autres documents émanés des sociétés à responsabilité limitée doivent contenir :

- 1) la dénomination sociale ;
- 2) la mention “ société à responsabilité limitée ” reproduite lisiblement et en toutes lettres ;
- 3) l'indication précise du siège social ;
- 4) les mots “ Registre de Commerce et des Sociétés ; Luxembourg ” ou les initiales “ R.C.S. Luxembourg ” suivis du numéro d'immatriculation ;
- 5) le montant du capital social. »

En l'espèce, l'« option de vente » du 4 août 2007, signée par A) p/o F), est rédigée sur un contrat-formulaire, portant l'entête « D) Immobilière – BUREAU IMMOBILIER ». Il est fait mention du site Internet : [www.D\).lu](http://www.D).lu). Le siège de « D) Immobilière » est indiqué à \_\_\_\_\_ et l'adresse du Bureau Est est indiquée \_\_\_\_\_. Le document ne fait pas mention de ce que le bureau immobilier est constitué sous forme d'une société à responsabilité limitée et ne porte pas l'indication du numéro d'immatriculation au registre du commerce. Le document porte une signature pour « D) Immobilière ».

Ce document invoqué par D) ne révèle pas que la société D) SARL constitue le cocontractant, et le document ne répond pas aux prescriptions de l'article 187 de la loi sur les sociétés commerciales qui impose à chaque société à responsabilité limitée de faire mention dans tous actes et documents qui émanent d'elle qu'elle est constituée sous cette forme et d'indiquer son numéro d'immatriculation au registre du commerce.

Il ne résulte donc pas de ce document que la société D) IMMOBILIERE SARL ait contracté avec A) et que celui-ci soit tenu envers la société en exécution de cette « option de vente » dont la Cour n'a plus à examiner la valeur (voir aussi l'arrêt de la Cour du 8 juin 2011 ; n° 35761 du rôle).

Il convient dès lors, par réformation du jugement de première instance, de déclarer irrecevable la demande de D) à l'encontre d'A).

#### Quant à l'indemnité pour procédure abusive

La demande de l'intimée pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter étant donné qu'il n'est pas établi qu'en interjetant appel, D) ait commis une faute équipollente au dol ou qu'elle ait agi dans une intention frauduleuse.

#### Quant aux indemnités sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

Au vu du résultat du litige, la demande de la partie appelante sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile n'est pas fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge de l'intimé A) et de la partie mise en intervention F) les frais qui ne peuvent être répétés de sorte qu'il y a lieu de leur allouer chacun la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 précité.

### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

déclare irrecevable la demande de mise en intervention formée en appel par la société D) IMMOBILIERE SARL à l'égard de F) ;

dit non fondé l'appel principal ;

déclare fondé l'appel incident ;

déclare irrecevable la demande formée par la société D) IMMOBILIERE SARL à l'égard de A) ;

déboute A) de sa demande pour procédure abusive et vexatoire ;

condamne la société D) IMMOBILIERE SARL à payer à A) la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société D) IMMOBILIERE SARL à payer à F) la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société D) IMMOBILIERE SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Albert RODESCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.