

Arrêt civil

**Audience publique du 28 mars deux mille douze**

Numéro 36819 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Odette PAULY, conseiller;  
Brigitte KONZ, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. la société anonyme R),**

**2. la société anonyme T),**

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 25 octobre 2010,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**B),**

1) prise en son nom personnel et venant aux droits de feu O), par application du régime de la communauté universelle sous lequel les époux O)-B) étaient mariés,

2) en sa qualité d'héritière de feu O),

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 25 octobre 2010,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Par exploit d'exploit d'huissier de justice du 28 août 2008, la société R) SA et la société T) SA ont fait donner assignation à O) et à son épouse B) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à payer à la société R) SA la somme de 5.149.813,68 € et à payer à la société T) SA la somme de 488.080.- € avec les intérêts légaux à partir du 6 avril 2007, sinon à partir du 26 septembre 2007, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En date du 26 juillet 2004, un compromis de vente portant sur la vente d'un terrain a été signé entre O) et la société R) SA. Le prix de vente a été fixé à 2.602.882.- €. Ce compromis de vente était assorti d'une double condition suspensive à charge du vendeur, à savoir l'approbation du plan d'aménagement particulier par la commune de Strassen et le morcellement du terrain. Aucun contrat notarié n'a été signé suite au compromis, mais les parties O)-B) ont vendu le terrain à des tiers. Les parties R) SA et T) SA basent leurs demandes sur la responsabilité contractuelle, respectivement délictuelle des parties adverses.

Suivant jugement du 30 juin 2010, les demandes des sociétés R) SA et T) SA ont été dites non fondées. Les juges de première instance ont déclaré fondé le moyen tiré de la nullité du compromis de vente du 26 juillet 2004 formulé par la partie B) sur base de l'article 1427 du Code civil. Dans le cadre de la demande en paiement de dommages et intérêts pour les fautes commises à l'occasion de la signature du compromis, les juges de première instance ont retenu que le fait pour un époux de passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre époux était requis ne constitue pas à lui seul une faute dont il doit répondre, qu'il n'en serait autrement qu'en cas de dol, mais qu'en l'occurrence, le dol ne saurait être retenu dans le chef du défendeur O).

Par exploit d'huissier du 25 octobre 2010, les sociétés anonymes R) SA et T) SA interjettent appel de cette décision et demandent à voir rejeter le

moyen de nullité du compris de vente du 26 juillet 2004 invoqué par la partie B), à titre subsidiaire, elles demandent à voir ordonner une comparution de la partie B) pour l'entendre sur la manière dont les biens immobiliers de la communauté O)-B) étaient gérés et sur la nature et l'étendue des pouvoirs par elle donnés à O) pour la gestion, l'administration et l'aliénation de ces biens, ainsi que sur la question de son implication personnelle exacte dans le cadre de la gestion, de l'administration et de l'aliénation des biens immobiliers communs, autre que le domicile conjugal, à voir en tout état de cause dire fondés et justifiés leurs développements concernant les fautes commises par les parties O) et B) et en tout état de cause par O) dans le cadre de la signature du compromis de vente, ainsi que dans la suite et notamment au vu de l'absence d'information quant à l'obtention de l'approbation du PAP et de la signature du second compromis de vente en date du 23 août 2006 en violation des droits des parties appelantes, partant statuer conformément au dispositif de l'exploit introductif d'instance du 28 août 2008. Les parties appelantes reproduisent l'intégralité du dispositif de ladite assignation.

Les parties appelantes rappellent que le compromis du 26 juillet 2004 était assorti de deux conditions suspensives: l'approbation du PAP par la commune et le morcellement du terrain, que le premier PAP approuvé le 26 janvier 2005 était affecté d'une erreur matérielle et n'était pas de nature à lever la première condition, que la seconde condition n'était pas non plus réalisée et que suite à l'approbation d'un nouveau PAP, O) a conclu un nouveau compromis avec deux autres acquéreurs, qui a été suivi par un acte notarié.

O) est décédé le 13 août 2010. Suivant renseignement du receveur de l'administration de l'enregistrement, son épouse est son unique héritière. Actuellement, elle est seule intimée en instance d'appel.

Les sociétés appelantes font valoir que la partie adverse devait avoir donné tous pouvoirs nécessaires à son époux et lui avoir laissé toute latitude pour la gestion des biens communs y compris leur aliénation, de sorte qu'elle est mal venue à présent d'invoquer la nullité d'un acte parmi tant d'autres. Elles réclament, à ce titre, en ordre subsidiaire, l'institution d'une comparution des parties.

Les sociétés anonymes R) SA et T) SA maintiennent leur moyen quant à l'existence d'un mandat général donné par l'intimée à son époux.

Les sociétés appelantes font valoir que le moyen de nullité ne saurait aboutir vu que le deuxième compromis portait sur le même bien immobilier commun, réalisé dans strictement les mêmes conditions, c'est-à-dire sans signature de l'épouse et en absence de l'épouse à la passation de l'acte

devant notaire, et que cet acte n'a fait l'objet d'aucune action en nullité de la part de la partie intimée.

Les appelantes soutiennent que le silence, la dissimulation délibérée de son état matrimonial par O) lors de la signature du compromis, le non-respect de cet engagement, le silence gardé quant à l'obtention des autorisations nécessaires et quant à la signature du second compromis doivent être considérés comme des fautes génératrices d'un préjudice dans leur chef.

Les appelantes rappellent que la faute de Madame B) consiste dans le fait qu'elle était au courant du compromis, respectivement consiste en une négligence ou imprudence de sa part en se désintéressant du patrimoine commun.

A titre subsidiaire, les appelantes offrent d'établir leurs préjudices par voie d'expertise.

L'intimée répète qu'elle n'était pas au courant de la signature du compromis de vente litigieux. Elle invoque le caractère objectif de l'action en nullité basée sur l'article 1427 du Code civil, de sorte que les considérations subjectives des parties appelantes ne seraient pas à prendre en considération.

Elle conteste l'application de la théorie du mandat tacite, ainsi que l'existence d'un mandat général. Elle conclut au rejet de la demande tendant à voir ordonner sa comparution personnelle.

La partie intimée demande la confirmation du jugement en ce qu'il n'a retenu aucune faute dans son chef en relation causale avec le préjudice allégué.

L'appelante maintient que le fait que son époux a signé seul le compromis litigieux n'est pas fautif en tant que tel et ne le serait qu'en cas de dol, mais que des manœuvres dolosives dans le chef de son époux ne sont pas établies. Elle souligne que les parties adverses avaient l'obligation de s'assurer de l'étendue des pouvoirs d'O) avant de conclure l'acte.

L'intimée conteste les montants réclamés par les appelantes.

### **Quant à la nullité du compromis de vente**

Il est constant en cause que les époux O)-B) avaient adopté le régime de la communauté universelle.

Aux termes de l'article 1424 du Code civil, les époux ne peuvent l'un sans l'autre, aliéner les immeubles dépendant de la communauté, et ce, à peine de nullité de l'acte ainsi conclu.

Tant en première qu'en instance d'appel, les sociétés R) SA et T) Luxembourg SA contestent l'application de l'article 1427 du Code civil au motif que le dépassement de pouvoir d'O) n'est pas prouvé et qu'il faut considérer les circonstances particulières tenant à ce que le terrain litigieux a été aliéné par O) seul en tant que propriétaire vendeur du terrain dans exactement les mêmes circonstances à deux reprises.

La loi impose l'écrit, voire la forme authentique, lorsqu'il s'agit de transférer un droit réel immobilier, il appartient à celui qui se prévaut de l'existence d'un mandat entre époux de l'établir (C. civ., art. 1315, al. 1er), selon les modes requis au Code civil pour les actes juridiques (C. civ., art. 1341 et s.).

La charge d'établir le mandat entre époux appartient donc à la société R) SA.

Par ailleurs, il y a lieu d'écarter tous les développements des parties appelantes relatifs à un mandat général donné par l'épouse à son époux, étant donné qu'en vertu de l'article 1988 du Code civil le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration et en présence d'une aliénation, acte de disposition, le mandat doit être exprès.

A titre subsidiaire, les parties appelantes demandent à voir ordonner une comparution personnelle de la partie intimée pour établir la gestion par le couple de son patrimoine immobilier commun et la nature des pouvoirs donnés par l'intimée à son époux O) dans ce contexte, respectivement le type de mandat dont bénéficiait ce dernier.

Le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou refuser une comparution personnelle des parties. En l'occurrence, la demande de comparution personnelle des parties est à rejeter au motif que le mandat général que les parties appelantes entendent établir dans le chef de l'époux est sans incidence dans le cadre d'une vente d'un bien commun.

Partant les juges de première instance sont confirmés pour avoir dit que le compromis de vente du 26 juillet 2004 constitue un acte de disposition, que l'article 1988 du Code civil prévoit en son alinéa 2 que s'il s'agit d'aliéner un bien, le mandat doit être exprès. Les appelantes ne sauraient partant se prévaloir d'un mandat général existant entre les époux O)-B) pour conclure à la validité du compromis de vente du 26 juillet 2004.

Dans leur acte d'appel, les sociétés R) SA et T) SA font valoir que « Monsieur O) donnait toute apparence envers ses cocontractants de disposer des droits et pouvoirs nécessaires pour souscrire les engagements et aliéner les biens et lequel s'était le cas échéant vu donner mandant spécial pour ce faire, ce que les parties appelantes ignorent et ne peuvent savoir ».

Le mandat apparent permet de rendre opposables des actes de disposition et non seulement d'administration. Il est ainsi possible de conclure sur la base d'un mandat apparent un contrat de vente mobilière ou immobilière.

Pour qu'un tiers puisse se prévaloir de la théorie du mandat apparent, il faut la réunion de deux conditions : il faut une apparence de mandat, c'est-à-dire une personne se comporte en fait comme un mandataire, alors qu'elle n'en a pas les pouvoirs ou les outrepassé. Il faut encore la bonne foi du tiers, il faut que ce dernier ait commis une erreur légitime, c'est-à-dire que les circonstances l'aient autorisé à ne pas vérifier lesdits pouvoirs.

En l'occurrence, il y a lieu de relever que conformément aux faits présentés par les appelantes, O) ne s'est pas prévalu d'un mandat de son épouse à l'égard de la cocontractante, la société R) SA; il s'est présenté comme seul propriétaire du terrain à céder. Les faits se situent donc plutôt dans l'hypothèse d'un seul propriétaire apparent, que d'un mandat apparent.

C'est à bon droit que les juges de première instance retiennent que l'acte dont la nullité est invoquée est un acte sous seing privé dans le cadre duquel il appartenait à la cocontractante de vérifier les pouvoirs d'O), que les appelantes étant des professionnelles de la construction, elles étaient familières de ce genre de contrats et elles devaient faire preuve de la diligence requise lors de la signature du compromis de vente du 26 juillet 2004 pour vérifier les pouvoirs d'O).

En l'espèce, la cocontractante la société R) ne fait valoir aucune circonstance l'autorisant en juillet 2004 à ne pas vérifier le pouvoir de l'époux qui s'est présenté pour passer un tel acte comme disposant des droits et pouvoirs nécessaires pour aliéner les biens.

Le jugement entrepris est encore à confirmer pour avoir conclu que le fait que lors de la signature du deuxième compromis, B) n'a pas non plus donné son consentement, bien que ce compromis ait été suivi d'une vente passée devant notaire, n'est pas pertinent pour établir l'existence d'un mandat apparent, dans la mesure où la cocontractante ne pouvait avoir connaissance de ce fait au moment de la signature de l'acte du 26 juillet 2004.

### **Quant aux fautes commises et à l'indemnisation du préjudice allégué**

C'est à bon droit, que les juges de première instance ont retenu qu'il est de principe que l'action résultant de l'article 1427 du Code civil tend à la nullité de l'acte en cause qui peut être opposée au tiers de bonne foi au motif que les intérêts du conjoint, et donc de ceux de la communauté, l'emportent sur ceux du cocontractant.

L'article 1427 du Code civil édicte la nullité de l'acte, de sorte que l'acte est rétroactivement anéanti. Il en est logiquement déduit que le tiers contractant, peu importe que celui-ci soit ou non de bonne foi, ne peut exercer aucun recours contractuel basé sur l'existence d'une clause du contrat annulé.

Les appelantes invoquent encore la responsabilité délictuelle tant du conjoint signataire, que de l'intimée.

Le seul fait, pour un époux, d'outrepasser les pouvoirs qui lui étaient reconnus sur les biens de la communauté, ne constitue pas une faute engageant sa responsabilité (Cass. Fr. 24 mars 1981, B.C.I., n° 99). En effet, la négligence de l'acquéreur a rompu le lien de causalité entre la faute initiale du conjoint vendeur et la conclusion de la vente.

Les appelantes soutiennent que la faute de l'intimée « consiste dans le fait qu'elle était au courant de l'existence du compromis de vente conclu avec la société R) SA, respectivement consiste en une négligence ou imprudence de sa part, étant donné son désintéressement complet de la gestion de son patrimoine et les conséquences fortement préjudiciables qu'elles ont entraîné en l'espèce ».

Les reproches formulés à l'encontre de la partie intimée d'avoir été au courant de l'existence du compromis et de s'être désintéressée de la gestion de son patrimoine, ne constituent pas des fautes et ces faits ne sont pas en relation causale avec le préjudice allégué par les appelantes, qui est né de l'absence de signature de l'épouse du compromis de vente du bien commun.

Il s'ensuit que le jugement entrepris doit être confirmé.

Les parties appelantes ayant succombé dans leurs prétentions, leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, vu l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile,

reçoit l'appel en la forme,

le déclare non fondé,

confirme le jugement du 30 juin 2010,

déclare non fondée la demande des appelantes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne les parties appelantes aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean-Georges Gremling qui dit en avoir fait l'avance.