

**Audience publique du 7 février deux mille dix-huit**

Numéro 43916 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;  
Monique HENTGEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. H),**

**2. la société à responsabilité limitée i),**

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 19 juillet 2016,

comparant par Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

e t :

**la société anonyme N),**

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 19 juillet 2016,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Par exploit d'huissier de justice du 3 janvier 2014, H) et la société à responsabilité limitée i), ci-après i), ont fait donner assignation à la société anonyme N), ci-après N), pour, principalement, s'entendre dire qu'elle a engagé sa responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sa responsabilité délictuelle sur le fondement des articles 1382 sinon 1383 du Code civil et s'entendre condamner au paiement de la somme de 9.154 € à la partie i) ainsi que de la somme de 39.800 € à H), chaque fois avec les intérêts légaux à compter du 30 avril 2013, sinon à compter de la mise en demeure du 18 juin 2013, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils ont de même réclamé chacun une indemnité de procédure de 2.000 €.

Ils ont exposé à l'appui de leur demande que suivant compromis de vente du 29 mars 2013, H) a vendu sous la condition suspensive de l'obtention d'un accord bancaire concernant le financement de l'opération par l'intermédiaire de l'agence immobilière i) des terrains à N) au prix de 398.000 €. Soutenant que N) n'aurait entrepris la moindre démarche en vue de l'obtention d'un prêt et que la vente ne se serait pas réalisée, ils demandent sur base de la clause pénale insérée dans le compromis de vente la condamnation de N) à payer à H) la somme de 39.800 € et à i) la somme de 9.154 €.

Par jugement du 27 avril 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit les demandes recevables mais non fondées et les a rejetées. Les demandes respectives en paiement d'une indemnité de procédure ont été rejetées. La demande de N) tendant au paiement d'une indemnité de procédure fut de même rejetée.

Pour statuer ainsi, le tribunal a fait droit au moyen soulevé par N) selon lequel celle-ci n'était pas valablement engagée par le compromis de vente signé par P) qui n'avait pas la qualité d'administrateur-délégué.

Le tribunal a jugé que H) et i) ne pouvaient pas se prévaloir de la théorie du mandat apparent en retenant que celle-ci ne saurait faire échec aux règles de l'opposabilité aux tiers des dispositions, dûment publiées, des statuts d'une société relatives aux pouvoirs des organes de la société, telles que ces règles sont prévues par la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

Contre ce jugement, leur signifié le 9 juin 2016, H) et i) ont régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2016, demandant à la Cour de dire que P) était investi de la gestion journalière des affaires de la société N) et avait partant qualité pour signer le compromis de vente et pour engager valablement N), la signature de tels contrats faisant partie des actes de gestion journalière au sein d'une agence immobilière. A supposer que la Cour retienne que N) n'est pas liée par la signature du compromis par le délégué à la gestion journalière, H) et i) demandent qu'elle fasse application de la théorie du mandat apparent qui trouverait à s'appliquer contrairement à ce qui avait été retenu par le jugement entrepris.

Ils demandent donc, par réformation, à la Cour de condamner N) à payer à H) la somme de 39.800 € et à i) la somme de 9.154 €, chaque fois avec les intérêts légaux tels que spécifiés dans leur exploit introductif d'instance. Ils réclament de même une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

N) demande la confirmation du jugement, sauf qu'elle interjette appel incident en ce que les premiers juges l'ont déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure et elle réclame par réformation, une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance et elle demande une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

#### **Quant à l'opposabilité du compromis de vente à N)**

Il est constant en cause que le compromis de vente a été signé en date du 29 mars 2013 par P), administrateur de N), qui n'avait cependant pas la qualité d'administrateur-délégué au moment de la signature du compromis.

N) conteste avoir été valablement engagée par la signature de P) en se basant sur les troisième et quatrième résolutions de l'assemblée générale extraordinaire du 26 octobre 2004 qui a suivi la création de la société et l'adoption des statuts aux termes desquelles seule A), administrateur-délégué, pouvait valablement engager la société.

Aux termes de l'article 12 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales : « *Les sociétés agissent par leurs gérants, administrateurs ou membres du directoire, selon le cas, dont les pouvoirs sont déterminés par la loi ou l'acte constitutif et par les actes postérieurs faits en exécution de l'acte constitutif* ».

L'article 53 de la même loi dispose:

*« Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale (...)*

*Il représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant. Les exploits pour ou contre la société sont valablement faits au nom de la société seule.*

*Les limitations apportées aux pouvoirs que les alinéas précédents attribuent au conseil d'administration et qui résultent soit des statuts, soit d'une décision des organes compétents, sont opposables aux tiers, même si elles sont publiées.*

*Toutefois, les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues par l'article 9 ».*

Suivant l'article 9 paragraphe 4 de cette loi *« les actes ou extraits d'actes ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour de leur publication au Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations, sauf si la société prouve que ces tiers en avaient antérieurement connaissance ».*

Les premiers juges ont retenu correctement que si, d'un côté, les limitations statutaires aux pouvoirs du conseil d'administration prévues à l'article 53, alinéa 3 de la loi modifiée du 10 août 1915 et aux pouvoirs de représentation du/des administrateurs, directeurs, gérants, et autres agents (associés ou non) pour les besoins de la gestion journalière sont opposables aux tiers et n'ont dès lors qu'un effet purement interne, d'un autre côté, les dispositions statutaires qui donnent qualité à un ou à plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement eu égard aux dispositions de l'article 53, alinéa 4 sont opposables aux tiers, à condition d'avoir été régulièrement publiées.

Ainsi, la clause indiquant les personnes pouvant valablement représenter une société est opposable aux tiers.

Aux termes de l'article 7 des statuts de N) du 26 octobre 2004, déposés au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg le 23 novembre 2004 et publiés au Mémorial C - N° 81 du 28 janvier 2005 :

*« Le Conseil peut déléguer tout ou partie de ses pouvoirs concernant la gestion journalière ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion à un ou plusieurs administrateurs, directeurs, gérants ou autres agents, actionnaires ou non. La délégation à un membre du conseil d'administration est subordonnée à l'autorisation préalable de l'assemblée générale. Exceptionnellement le premier administrateur-délégué sera nommé par l'assemblée générale extraordinaire ».*

Suivant la quatrième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire ayant suivi l'adoption des statuts : *« La société se trouve valablement engagée en toutes circonstances par la signature individuelle de l'administrateur-délégué ».*

Suivant la troisième résolution de cette assemblée : *« Est nommée comme administrateur-délégué Mademoiselle A), prénommée. Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale annuelle en l'an 2010 ».*

Il découle cependant de la troisième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013 et publiée le 28 août 2013 que le mandat d'administrateur-délégué de A) avait été prorogé jusqu'au 26 juin 2013.

Ce n'est en effet que lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013 que le mandat d'administrateur-délégué a été confié à P).

En effet, suivant la quatrième résolution de cette assemblée :

*« L'assemblée autorise le conseil d'administration à nommer un nouvel administrateur-délégué à savoir :*

*Monsieur P) (...)*

*Son mandat expirera avec son mandat d'administrateur à l'issue de l'assemblée générale annuelle de l'an 2013 ».*

Au vu du contenu des résolutions précitées, les premiers juges ont correctement retenu qu'afin que N) soit valablement engagée par le compromis de vente du 29 mars 2013, celui-ci aurait dû être signé par l'administrateur-délégué de N).

C'est en vain que H) et i) s'emparent de l'article 60 de la loi modifiée du 10 août 1915 disposant que *« la gestion journalière des affaires de la société ainsi que la représentation de la société, en ce qui concerne cette gestion, peuvent être déléguées à un ou plusieurs administrateurs, directeurs, gérants et autres agents, associés ou non, agissant seuls ou conjointement »* et affirment qu'il serait *« évident que P) aurait eu au moment de la signature du compromis - à peine deux mois avant d'avoir été nommé administrateur-délégué - même si ce ne fut qu'oralement ou officieusement, le droit et le pouvoir (donc un mandat) de représenter la société pour 1) trouver des objets et les visiter, 2) négocier les prix, 3) se renseigner sur la faisabilité de projets immobiliers, 4) signer des compromis, 5) faire les démarches nécessaires auprès de la banque en vue de l'obtention d'un prêt, donc d'accomplir les actes journaliers nécessaires à la réalisation de l'objet social, qui est celui, entre autres, de signer des compromis en vue de l'achat et de la vente d'immeubles ou de figurer en tant qu'intermédiaire dans des achats et ventes ».*

Tout d'abord l'affirmation que P) aurait été investi de la gestion journalière de N), contestée par celle-ci, laisse d'être établie.

Par ailleurs, la signature d'un compromis de vente qui engage la société ne saurait être considérée comme acte relevant de la gestion journalière.

Leur argumentation est finalement mise en échec alors qu'aux termes de la quatrième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire ayant suivi l'adoption des statuts, la société ne se trouve valablement engagée que par la signature de l'administrateur-délégué.

Comme le compromis ne comporte que la signature de l'administrateur P) qui à cette date n'était pas encore administrateur-délégué, ce compromis ne saurait en principe lier la défenderesse.

### **Quant au mandat apparent**

H) et i) invoquent la théorie du mandat apparent pour dire que N) se trouve néanmoins liée dans les termes dudit compromis de vente.

En vertu du principe du mandat apparent, une personne peut être engagée vis-à-vis d'un tiers sans qu'elle ait consenti à être engagée, lorsque les tiers ont pu légitimement croire que celui avec lequel ils ont contracté avait reçu pouvoir de représenter une personne.

H) et i) exposent à cet égard que P) travaillait pour N), qu'il était administrateur au moment de la signature du compromis de vente et ce depuis 2006 et qu'il aurait géré de façon indépendante et aux yeux de tout le monde le dossier H). Ainsi il aurait négocié le prix, visité les terrains, contacté la commune en vue de la faisabilité de son projet de construction sur les terrains faisant l'objet du compromis de vente et il aurait été la seule personne de contact de i). Il en irait de même de sa prise de contact avec la banque en vue de l'obtention d'un prêt même s'il ne s'était adressé à la banque qu'après l'écoulement du délai prévu par la clause suspensive.

Tel que l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la théorie du mandat apparent ne saurait cependant faire échec aux règles de l'opposabilité aux tiers des dispositions des statuts d'une société relatives aux pouvoirs des organes de la société, telles que ces règles sont prévues par la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales. Dans la mesure où il n'est pas contesté que la résolution dont se prévaut N) a été dûment publiée, elle est opposable à H) et à i) et ceux-ci ne sauraient se prévaloir de la théorie du mandat apparent pour faire échec à l'application de cette disposition (Cour

d'appel 17 janvier 2008, numéro du rôle 31726; Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 74).

H) et i) font valoir que dans certains cas les « *usages ou les habitudes générales et notoires qui se pratiquent constamment dans une profession peuvent justifier l'absence de vérification* ». Ainsi, il arriverait fréquemment que les salariés des agences immobilières signent des compromis de vente, sans pour autant qu'ils soient administrateurs et sans qu'ils ne se soient vu confier un tel pouvoir par les statuts.

Cette affirmation à caractère purement général laisse d'être établie.

C'est encore à tort qu'ils font valoir que le juge devrait se montrer moins sévère à l'égard d'un consommateur non averti tel que H), partie faible, de laquelle il ne saurait être exigé d'effectuer des recherches dans le Mémorial ou dans le registre de commerce et des sociétés afin de vérifier si son cocontractant dispose des pouvoirs de signature pour engager la société.

Il ne faut en effet pas oublier que si H) est le propriétaire des terrains visés par le compromis de vente, toutes les négociations ont été menées entre son agent immobilier i) et N) ainsi qu'en témoignent les échanges d'e-mails entre ces deux sociétés.

Il n'y avait donc pas de cocontractant fort d'un côté et de l'autre côté un cocontractant faible, mais bien deux agents immobiliers.

Tel que le remarque ainsi à juste titre N), i), en tant que professionnel de l'immobilier, était tenue d'une obligation de conseil à l'égard de son client H) et aurait dû s'enquérir sur les pouvoirs de représentation de P), toutes les données étant par ailleurs publiquement accessibles.

Il découle des développements qui précèdent que H) et i) ne sauraient se prévaloir de la théorie du mandat apparent pour soutenir que N) est valablement engagée par le compromis de vente du 29 mars 2013.

Le jugement est donc à confirmer en ce que le tribunal a jugé qu'H) et i) ne sauraient se prévaloir du compromis de vente du 29 mars 2013 à l'encontre de N) pour réclamer le paiement de la clause pénale y insérée.

### **Quant à la responsabilité délictuelle**

En ordre subsidiaire, H) et i) ont fait valoir que même si N) n'était pas liée par le compromis de vente, le fait de faire signer des compromis de vente par des personnes non habilitées de ce faire et de faire croire au

cocontractant avoir signé un compromis valable constituerait une faute, sinon une négligence au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil engageant sa responsabilité délictuelle sinon quasi-délictuelle.

Ils exposent que N) leur aurait caché que P) n'était pas investi des pouvoirs pour signer un compromis de vente et que celui-ci les aurait même induits en erreur à ce sujet en leur faisant croire au moyen d'affirmations, de manœuvres voire par son comportement qu'il disposait de tous les pouvoirs. Suite à toutes ces manœuvres ils auraient été induits en erreur sur les pouvoirs de P). L'erreur commise serait légitime dans la mesure où les circonstances qui entouraient la conclusion du contrat auraient légitimement pu faire croire aux pouvoirs de P).

Abstraction faite de la considération que toutes ces affirmations, contestées par N), laissent d'être établies, il découle des développements ci-avant faits que si erreur il y avait celle-ci n'était pas excusable dans la mesure où les résolutions prises lors des différentes assemblées générales de N) ont été dûment publiées et étaient aisément accessibles à H) et i).

C'est encore à tort que H) et i) reprochent à N) d'avoir manqué à une obligation précontractuelle de renseignement.

Comme toutes les résolutions en relation avec les pouvoirs de représentation ont été publiées, N) n'était en effet pas tenue de livrer en outre « de façon spontanée diverses informations pertinentes afin de négocier de manière loyale ».

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel n'est pas fondé et que le jugement déféré est à confirmer.

### *Les indemnités de procédure*

H) et i) demandent une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

L'appel n'étant pas fondé, il n'y a pas lieu à allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

N) interjette appel incident en ce que le tribunal l'a déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure et réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance. Elle réclame de même une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

N) n'établissant pas la condition d'iniquité de l'article 240 du NCPC, l'appel incident n'est pas fondé et il n'y a pas non plus lieu à allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appel principal et incident en la pure forme ;

les dit non fondés ;

**confirme** le jugement du 27 avril 2016 ;

dit non fondées les demandes des parties basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne H) et la société à responsabilité limitée i) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Luc JEITZ, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.