

Audience publique du seize novembre deux mille dix-sept

Numéro 42638 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **AA.**), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, déclarée en état de faillite par un jugement du 18 janvier 2016,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 16 décembre 2014,

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

BB.) , demeurant à (...),

intimé aux fins du susdit exploit,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 24 septembre 2013, la société à responsabilité limitée AA.) (ci-après AA.)) a fait donner assignation à BB.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 34.705,60 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'appui de sa demande en justice, AA.) a exposé que le défendeur occupait la fonction de gérant au sein de AA.) jusqu'au 27 juin 2005. Elle soutient qu'en date du 23 septembre 2005, BB.) a conclu au nom de la société, sans avoir le pouvoir pour ce faire, un compromis de vente avec CC.) portant sur un appartement situé dans un immeuble à construire à Limpach.

Elle a relevé qu'au moment de la conclusion du contrat avec CC.) , cet appartement avait déjà fait l'objet d'un contrat de réservation antérieur, conclu entre elle et les époux DD.) et que la passation de l'acte notarié était prévue pour fin septembre 2005. Elle a expliqué qu'en raison de ce contrat antérieur, CC.) a été empêché de devenir propriétaire du bien et qu'il a agi en justice contre elle en actionnant la clause pénale figurant dans le contrat du 23 septembre 2005. A l'issue de la procédure judiciaire ainsi engagée, elle dit avoir été condamnée, par arrêt du 9 décembre 2009, à payer à CC.) le montant de 20.000 EUR, y non compris les intérêts.

AA.) a estimé que le défendeur, ayant conclu le contrat en cause sans avoir le pouvoir d'agir pour le compte de AA.) , a engagé sa responsabilité quasi-délictuelle sur base des articles 1382 sinon 1383 du code civil. Elle a soutenu qu'elle a droit à une indemnité correspondant au montant au paiement duquel elle a été condamnée par l'arrêt du 9 décembre 2009 y compris intérêts et frais, soit 27.752,80 EUR ainsi qu'au montant de 6.952,80 EUR qu'elle a dû déboursier à titre de frais et honoraires d'avocat et d'huissier, soit au total 34.705,60 EUR.

A titre subsidiaire, et au cas où il devait être retenu que l'intimé pouvait valablement agir en son nom, AA.) a soutenu qu'il a commis une faute et qu'il a engagé sa responsabilité contractuelle en tant que mandataire sur base de l'article 1992 du code civil, en ayant omis de s'assurer que le bien immobilier était toujours disponible au moment de la conclusion du contrat de vente avec CC.) .

AA.) a ajouté que même au cas où le défendeur avait toujours la qualité de gérant au moment de la conclusion du contrat avec CC.) , il était fautif étant donné qu'il ne pouvait engager la société qu'avec la signature conjointe d'un second gérant.

Le défendeur a soulevé l'irrecevabilité de la demande en invoquant l'acquiescement de la part de AA.) à l'arrêt du 9 décembre 2009. Il a ajouté que cet arrêt étant coulé en force de chose jugée, la demande de AA.) serait irrecevable pour se heurter à l'autorité de chose jugée en ce qu'elle se meut entre les mêmes parties que celles qui figuraient au litige tranché par l'arrêt de la Cour d'appel du 9 décembre 2009, qu'elle a le même objet et la même cause que ledit litige.

Par un jugement du 15 octobre 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande non fondée.

Par exploit d'huissier de justice du 16 décembre 2014, AA.) a régulièrement relevé appel de la décision du 15 octobre 2014, signifiée le 18 novembre 2014 par BB.) à AA.) .

BB.) a régulièrement relevé appel incident.

Il estime d'abord que c'est à tort que les juges de première instance ont décidé que les moyens d'irrecevabilité de la demande invoqués par ses soins et tenant d'une part à l'autorité de chose jugée et d'autre part à l'acquiescement de AA.) à l'arrêt du 9 décembre 2009 ne seraient pas fondés.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'abord d'analyser l'appel incident de BB.) .

Quant à l'appel incident

Il est constant en cause que AA.) , EE.) et BB.) ont été assignés par CC.) pour voir condamner principalement AA.) et subsidiairement les autres parties au paiement d'une indemnité contractuelle de 63.939 EUR pour avoir indûment résilié le contrat de réservation portant sur l'appartement à Limpach. Dans une décision du 27 septembre 2007, le tribunal d'arrondissement a condamné AA.) à payer à CC.) le montant de 63.939 EUR.

Par décision du 9 décembre 2009, la Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance quant au principe, mais n'a déclaré fondée la demande de CC.) que pour le montant de 20.000 EUR, augmenté des intérêts.

Aux termes de l'article 1351 du code civil, l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

L'instance tranchée en appel par l'arrêt du 9 décembre 2009 avait pour objet de condamner principalement AA.) au paiement de la clause pénale sur base de la responsabilité contractuelle de AA.) . BB.) a été assigné à titre subsidiaire en paiement de cette indemnité.

Si la Cour d'appel s'est, dans son arrêt du 9 décembre 2009, également prononcée sur l'existence d'un mandat dans le chef de BB.) pour conclure des contrats de réservation pour les appartements de la résidence à construire à Limpach, toujours est-il que la présente instance tend à l'indemnisation de AA.) par BB.) du préjudice subi en raison de la faute délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon de la faute contractuelle commise par ce dernier dans l'exécution de son mandat sur base de l'article 1992 du code civil.

Dès lors, la présente demande diffère par son objet et par sa cause de la demande présentée par CC.) .

C'est partant à juste titre que la juridiction de première instance a rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré de l'autorité de chose jugée.

L'intimé estime ensuite que c'est à tort que la juridiction de première instance n'a pas déclaré la demande de AA.) irrecevable en raison de l'acquiescement de cette dernière à l'arrêt du 9 décembre 2009. AA.) aurait effectué le paiement auquel elle a été condamnée au profit de CC.) de sorte que l'action introduite par l'assignation du 24 septembre 2013 aurait dû être déclarée irrecevable. L'intimé ajoute qu'il était partie à cette instance, que AA.) n'aurait jamais, dans le cadre de cette procédure conclu à son encontre et qu'elle avait sollicité un arrêt commun sans pour autant demander la moindre condamnation. AA.) aurait ainsi renoncé par son inaction à toute action future à l'encontre de l'intimé.

L'acquiescement est un acte unilatéral traduisant une volonté non équivoque de renonciation de la part d'un plaideur. En cas d'acquiescement à un jugement, une partie se soumet aux chefs de la décision et renonce aux voies de recours.

Dès lors, l'exécution par AA.) de l'arrêt de la Cour d'appel du 9 décembre 2009 ne saurait valoir acquiescement de sa part à cette

décision, ayant porté condamnation au paiement de 20.000 EUR au profit de CC.) . Le fait que AA.) n'a pas présenté de demande à l'encontre de l'intimé au cours de la procédure ayant conduit à l'arrêt du 9 décembre 2009 et qu'elle ne s'est pas réservé « tous droits à l'encontre » de l'intimé ne rend pas la demande actuelle de AA.) contre l'intimé irrecevable.

L'appel incident est partant non fondé.

Quant à l'appel principal

AA.) reproche d'abord à la juridiction de première instance qu'elle a retenu l'existence d'un mandat entre parties, en vertu duquel l'intimé pouvait signer le contrat du 23 septembre 2005. L'intimé aurait lui-même plaidé la nullité du contrat de réservation en faisant valoir l'absence de mandat avec AA.) devant la Cour d'appel au courant de l'année 2009. Elle offre, en ordre subsidiaire, de prouver par témoin que : « *Suite à la démission de leurs fonctions par Messieurs BB.) et FF.) , il n'y avait plus d'accord avec la société EE.) concernant la vente d'immeubles faisant partie du projet immobilier à Limpach* ».

L'intimé conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce que le tribunal a dit qu'il avait bien mandat pour vendre l'appartement litigieux en se basant sur les déclarations du représentant de AA.) contenues dans un procès-verbal du 27 avril 2006. En ordre subsidiaire, il entend prouver par voie de témoignage que : « *Suite à la vente par la société EE.) de ses parts sociales détenues dans la société W03 Limpach, il avait été convenu entre la partie venderesse et le nouveau gérant de la société AA.) que la société EE.) restait autorisée à procéder à la vente des immeubles faisant partie du projet immobilier à Limpach. A ce titre, la société EE.) était autorisée à offrir en vente les appartements faisant partie du projet immobilier sis à Limpach et la société EE.) était autorisée à signer les compromis de vente pour le compte de la société AA.)* ».

Aux termes de l'article 1984 du code civil, le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. En cas de contestation, les règles probatoires du droit commun doivent s'appliquer, ainsi la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut du mandat.

Il appartient donc à l'intimé de rapporter la preuve qu'un contrat de mandat a été conclu avec AA.) .

Concernant le mode de preuve requis, l'article 1985 du code civil prévoit que le mandat peut être donné soit par acte public, soit par acte sous seing privé, même par lettre. Il y est précisé que le mandat peut aussi être donné verbalement, mais que la preuve n'en est reçue que conformément au titre «des contrats ou des obligations conventionnelles en général», partant conformément aux dispositions des articles 1341 et suivants du code civil.

AA.) ne présente, comme en première instance, pas d'observations quant à la recevabilité des modes de preuve présentés par l'intimé ni ne formule d'observations relatives à la motivation afférente du jugement de première instance.

Il est constant en cause que l'intimé avait cessé ses fonctions de gérant qu'il occupait au sein de AA.) au moment où il a signé l'acte litigieux et qu'au courant de l'année 2006, AA.) a déposé une plainte pénale à l'encontre de l'intimé laquelle a fait l'objet d'un procès-verbal de police du 27 avril 2006.

AA.) reproche à la juridiction de première instance qu'elle a repris l'argumentation de la Cour d'appel dans son arrêt du 9 décembre 2009 pour en tirer la conclusion qu'elle a admis avoir donné pouvoir à l'intimé pour conclure le contrat litigieux.

Dans son arrêt du 9 décembre 2009 la Cour d'appel a dit : « *Au regard des explications fournies par le représentant de la société AA.) S.à r.l. et consignées dans un procès-verbal de la police du 27 avril 2006, la Cour considère que la société AA.) S.à r.l. est d'accord à admettre qu'elle a été représentée à l'acte du 23 septembre 2005 par son mandataire BB.) . BB.) a donc dans l'écrit du 23 septembre 2005 agi, [...] comme mandataire de la société AA.) S.à r.l. ».*

Le procès-verbal de police du 27 avril 2006 n'a pas été versé par les parties, ni en première instance ni en instance d'appel.

Néanmoins, aucune des parties n'en conteste l'existence, ni qu'il résulte des déclarations du représentant de AA.) que cette dernière avait donné pouvoir à l'intimé pour conclure le contrat du 23 septembre 2005 pour son compte.

Comme en première instance, l'intimé ne soutient pas que le représentant de AA.) aurait fait de fausses déclarations.

Dans ces conditions, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a sur base des déclarations consignées dans le procès-verbal du 27 avril 2006 retenu que l'intimé disposait de l'accord de AA.)

pour la représenter lors de la conclusion du contrat du 23 septembre 2005.

L'offre de preuve présentée par l'intimé est partant à rejeter pour être superfétatoire.

L'offre de preuve présentée par AA.) est à rejeter pour être contredite par les éléments du dossier.

Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un mandat dans le chef de l'intimé est établie.

En présence de cette relation contractuelle, c'est à juste titre que la juridiction de première instance a rejeté la demande de AA.) pour autant que basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

AA.) reproche ensuite à la juridiction de première instance qu'elle n'a pas pris en considération le fait que l'intimé avait démissionné de sa fonction de gérant et qu'elle n'a pas retenu la responsabilité de ce dernier sur base des dispositions de l'article 1992 du code civil.

Elle donne à considérer qu'en raison de la démission de l'intimé, ce dernier devait nécessairement avant de proposer un immeuble à la vente s'assurer de la disponibilité de cet immeuble en contactant préalablement AA.) . En omettant de ce faire, il aurait commis une faute.

Aux termes de l'article 1992 du code civil, le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Il appartient au mandant de prouver que le mandataire a violé les obligations lui incombant en tant que mandataire.

C'est à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que la juridiction de première instance a retenu que l'intimé, non informé par AA.) de l'existence d'un compromis de vente relatif à l'immeuble litigieux, n'a en signant le compromis de vente avec la partie CC.) avec la bonne croyance que cet appartement était encore libre, pas commis de faute dans l'exécution de son mandat.

Le jugement est partant également à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de AA.) , basée sur l'article 1992 du code civil, non fondée.

Quant aux indemnités de procédure

AA.) estime que c'est à tort qu'elle a été condamnée en première instance au paiement d'une indemnité de procédure de 700 EUR. Elle réclame pour les deux instances une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

L'intimé réclame une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour les deux instances.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que AA.) a été déboutée en première instance de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure. Pour l'instance d'appel, sa demande est également non fondée.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a alloué à l'intimé une indemnité de procédure de 700 EUR. Pour l'instance d'appel, la demande afférente de l'intimé est à déclarer fondée pour un montant de 1.000 EUR.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris,

condamne la société anonyme AA.) à payer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

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

condamne la société anonyme AA.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Pierre FELTGEN, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.