

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 11/25 - IX – CIV

Audience publique du vingt-trois janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00942 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 3 août 2023,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son Conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit ENGEL du 3 août 2023,

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

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE1.)) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « SOCIETE1.) » ou « la Société ») tendant au recouvrement de la clause pénale insérée au compromis de vente du 29 septembre 2021 portant sur la vente par les époux PERSONNE1.) à SOCIETE1.), d'une maison d'habitation sise à L-8373 ADRESSE4.), 6, rue Fraigaart, pour le prix de 1.700.000.- euros.

Saisi de la demande des consorts PERSONNE1.), basée sur les articles 1134, 1226 et 1152 du Code civil, visant à condamner SOCIETE1.) à leur payer la somme de 170.000.- euros augmentée des intérêts de retard à partir de la mise en demeure du 27 janvier 2022, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points, trois mois à partir de la signification du jugement, ainsi que des prétentions des deux parties sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement civil du 14 juin 2023,

- a rejeté le moyen de nullité de l'assignation du 11 février 2022,
- a dit la demande recevable,
- l'a déclarée non fondée,
- a déclaré nul le compromis de vente du 29 septembre 2021,
- a débouté les consorts PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- les a condamnés à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a dit la demande en exécution provisoire du jugement sans objet,
- a condamné les consorts PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, le tribunal a, dans un premier temps, rejeté l'exception de libellé obscur de l'assignation introductive, au motif que la demande des consorts PERSONNE1.) a trait à la réparation du préjudice résultant du non-respect des termes contractuels du compromis de vente du 29 septembre 2021 et que l'absence de division de la demande n'a pas entraîné de grief pour SOCIETE1.), qui n'a pu se méprendre sur l'objet de la demande de chacun des époux.

Quant au fond, le tribunal a considéré qu'en application des statuts de SOCIETE1.) et des résolutions de l'assemblée générale du 23 novembre 2020, dûment publiées au Registre de commerce et des sociétés, le compromis de vente aurait dû être signé conjointement par un gérant administratif et le gérant technique, à savoir par PERSONNE3.) pour que la Société soit valablement engagée. Le compromis ayant été signé par les deux gérants administratifs de SOCIETE1.), le tribunal a retenu que ledit acte ne saurait en principe lier la Société.

Le tribunal a ensuite relevé que la théorie du mandat apparent ne saurait 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 du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, pour conclure que les consorts PERSONNE1.) invoquent à tort la théorie du mandat apparent et soutiennent que SOCIETE1.) serait valablement engagée par le compromis de vente litigieux.

Il en a déduit que ledit compromis de vente non signé comme il est requis par les statuts de la Société, ne la lie pas. Le tribunal a ainsi déclaré nul et sans effet ledit compromis.

Par acte d'huissier de justice du 3 août 2023, les consorts PERSONNE1.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, leur signifié le 13 juillet 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juin 2024 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 13 novembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Discussion

Aux termes de leur acte d'appel, les **consorts PERSONNE1.)** demandent, par réformation, de faire droit à leur demande et de condamner SOCIETE1.) à leur payer la somme de 170.000.- euros avec les intérêts légaux à compter de la demande jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal, de juger que la théorie du mandat apparent est applicable et « *qu'un mandat existe entre la partie intimée et les parties appelantes* » ainsi que de dire que les statuts permettent à la Société d'être valablement engagée par la signature d'un acte par la majorité des gérants de SOCIETE1.).

Ils demandent encore à être déchargés de toute condamnation prononcée à leur encontre et de condamner SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour chaque instance, ainsi qu'aux frais et dépens.

Pour voir statuer dans ce sens, les appelants, après avoir rappelé les faits à la base de leur demande, font valoir que le compromis aurait été signé, en représentation de la Société, par deux gérants sur trois, à savoir PERSONNE4.) et PERSONNE5.), pour conclure que ces derniers auraient valablement pu engager la Société au regard des dispositions de la loi du 10 août 1915 sur les

sociétés commerciales (ci-après : « SOCIETE2.) ») et de l'article 1134 du Code civil. Ce ne serait que par mauvaise foi que SOCIETE1.) tenterait de faire annuler ledit compromis ou du moins, de le rendre inopposable à son égard.

Même à supposer que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'auraient pas eu qualité pour représenter SOCIETE1.) en tant que gérants administratifs, il y aurait lieu de se référer à la théorie du mandat apparent, laquelle aurait été écartée à tort par le tribunal. Il aurait été légitime de penser qu'ils disposaient du pouvoir de représentation nécessaire, raison pour laquelle les consorts PERSONNE1.) n'auraient pas vérifié davantage l'étendue et les limites de ces pouvoirs. Les appelants invoquent dans ce contexte un arrêt de la Cour de cassation française du 9 mars 2022 (n°19-25.704), aux termes duquel, la théorie du mandat apparent ne serait pas écartée en raison du dispositif de publicité légale des nominations et des cessations des fonctions des dirigeants de société.

Les consorts PERSONNE1.) se réfèrent ensuite aux articles 2, 12 et 15 des statuts de SOCIETE1.), suivant lesquels les gérants ont tous pouvoirs « *d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de la Société* » et « *la Société est liée par les actes accomplis par les gérants, même si ces actes excèdent l'objet social* », pour conclure que ces actes sont valables à l'égard des tiers.

Compte tenu de la renommée et de l'objet social de SOCIETE1.) visant l'achat de biens immobiliers, il aurait été légitime de penser que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) « *représentant une majorité simple* » auraient le pouvoir de signer le compromis et donc d'engager la Société. L'article 15 des statuts précise d'ailleurs que la Société reste valablement engagée par la signature de deux des trois gérants.

Les appelants soulignent également que la SOCIETE2.) mentionnerait à propos des sociétés à responsabilité limitée, seulement le « *gérant* », sans distinction entre le « *gérant administratif* » et le « *gérant technique* », de sorte que cette distinction serait inopposable aux tiers.

Ils poursuivent que le compromis de vente en cause, lequel serait un véritable engagement contractuel et lierait rigoureusement les parties, aurait été conclu sous la condition suspensive suivant laquelle SOCIETE1.) s'engageait à présenter une garantie bancaire, ou, le cas échéant, un refus bancaire officiel, au plus tard le 15 novembre 2021.

SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels et les appelants auraient dû attendre cinq mois avant qu'elle ne présente « *une offre d'achat qui soit négative* ». Du fait de cette faute, les consorts PERSONNE1.) auraient perdu trois possibilités de vendre leur maison, alors que le marché de l'immobilier aurait été très intéressant à l'époque. Le compromis de vente prévoirait qu'en cas d'inexécution du contrat par l'une des parties, ou en cas de résiliation abusive, la partie en cause paiera une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu à son cocontractant. SOCIETE1.), qui n'aurait, de surcroît, réservé aucune suite à la mise en demeure lui adressée, serait donc redevable de la clause pénale.

Leur demande serait dès lors fondée et le jugement entrepris à réformer.

Dans leurs conclusions du 14 mars 2024, les consorts PERSONNE1.) concluent in limine litis à la nullité sinon au rejet des conclusions de SOCIETE1.) notifiées le 29 janvier 2024, au motif qu'elles mentionneraient à tort (i) « *l'adresse de l'avocat des parties appelantes comme étant domicilié dans une boîte postale* » et (ii) « *un exploit d'huissier de 2010* ».

Ils demandent ensuite la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a rejeté l'exception de libellé obscur de l'assignation introductive, en précisant qu'ils seraient mariés sous le régime de la communauté légale depuis le 11 mai 1992 et demeurerait ensemble à Hobscheid, actuellement à ADRESSE5.). SOCIETE1.) resterait en défaut de préciser en quoi l'absence de la précision du mariage des appelants lui causerait préjudice, alors que le compromis de vente aurait été signé par les deux appelants. D'autre part, comme le tribunal l'a retenu, l'obligation de ventilation connaîtrait une exception en cas de demandes indivisibles, plus particulièrement lorsque les parties sont liées par un même contrat.

Enfin, les appelants contestent formellement la pièce adverse n°1 « *étant donné qu'elle n'a jamais été communiquée (...) dans le délai prévu au contrat* ». SOCIETE1.) ne pourrait se décharger de toute responsabilité en communiquant a posteriori et hors délai contractuel, un « *prétendu document de refus de financement* ».

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 25 mars 2024, **SOCIETE1.)** relève, in limine litis, appel incident du jugement entrepris en ce que l'exception de libellé obscur de l'assignation introductive a été rejetée. Elle réitère ses développements quant à l'assignation qui ne mentionnerait pas le statut d'époux des parties demanderesses, de sorte qu'il serait légitime de croire qu'ils ne sont pas mariés. La demande de la pénalité ne serait pas ventilée entre les deux demandeurs et le même montant ne pourrait être réclamé par chacun d'eux. Ceci aurait désorganisé la défense de SOCIETE1.), de sorte qu'il lui aurait été impossible de prendre utilement position par rapport aux intérêts individuels des deux demandeurs à l'instance. De plus, le défaut de ventilation de la demande pourrait engendrer des difficultés d'exécution de la décision.

Par réformation du jugement déféré, il y aurait lieu de déclarer l'assignation du 22 février 2022 nulle et de dire la demande irrecevable.

En ce qui concerne le moyen relatif à la théorie du mandat apparent, invoqué par les appelants pour échapper au reproche de ne pas avoir vérifié les pouvoirs de représentation de la Société, pourtant publiquement accessibles, l'intimée maintient, en se référant à un arrêt de la Cour d'appel du 7 février 2018 (n°43916 du rôle) que cette théorie serait exclue pour déroger aux règles de représentation des sociétés commerciales, précisant que la Cour tout comme la doctrine retiendraient qu'il appartient à l'agent immobilier de procéder aux vérifications nécessaires. De même, au regard d'un arrêt de la Cour de cassation française

(assemblée plénière) du 13 décembre 1962, ces règles seraient écartées lorsqu'il pèse sur l'une des parties une obligation positive de vérification.

S'agissant du moyen relatif à la « majorité simple prévue aux statuts », SOCIETE1.) considère qu'il ne s'agirait pas d'une question de majorité, mais d'application de l'article 710-15 de la SOCIETE2.), aux termes duquel les clauses statutaires relatives au pouvoir de représentation des sociétés, sont opposables aux tiers. En l'espèce, l'article 13 des statuts de SOCIETE1.) et non pas les articles 2,12 et 15 invoqués par les appelants, viserait la question du pouvoir à engager la Société et, compte tenu des résolutions prises lors de l'assemblée générale du 23 novembre 2020, la nomination d'un gérant technique et de deux gérants administratifs ne pourrait être mise en doute. De plus, le gérant technique PERSONNE3.) attesterait et confirmerait ne pas avoir signé le compromis dont question. Par voie de conséquence, le compromis de vente serait légalement inopposable à SOCIETE1.) sur base de l'article 13 de ses statuts et de l'article 710-15 de la SOCIETE2.).

Ce serait partant à juste titre que le tribunal a déclaré nul et sans effet ledit compromis de vente et le jugement serait à confirmer sur ce point.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le compromis de vente litigieux devait, par réformation, être déclaré opposable à SOCIETE1.), l'intimée fait valoir qu'il y aurait lieu de retenir qu'il aurait été résolu d'un commun accord.

Il serait prévu au compromis que *« si les acquéreurs n'obtiennent pas le financement sollicité (...) avant le 15 novembre 2021 (...) les parties seront libres de tout engagement les unes à l'égard des autres »* et que *« si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres (...) le compromis sera considéré comme résolu »*. La raison d'être de cette stipulation aurait été de libérer les vendeurs *« afin qu'ils aient pu vendre sans soucis à autrui après la date prévue »* et non de *« présumer une prétendue faute déclenchant une pénalité dans le chef de SOCIETE1.) »*.

L'intimée poursuit en ces termes *« comme ladite stipulation figure sous le titre de la « condition suspensive » ayant pour conséquence que la convention ne sort aucun effet, la résolution prévue par les parties est une résolution d'un commun accord »*. Par conséquent, il y aurait lieu de dire que la convention est *« résolue d'un commun accord avec effet au 15 novembre 2021 de sorte à ne pas sortir d'effet au-delà du 15 novembre 2021 sans présentation de l'une des prédites « lettres » de financement (refus ou acceptation) »*.

SOCIETE1.) conteste, plus subsidiairement, que les conditions d'application de la clause pénale soient réunies, estimant qu'aucune inexécution ou faute contractuelle grave ne serait caractérisée dans son chef. En date du 9 novembre 2021, donc avant l'écoulement du délai contractuel, elle aurait reçu une lettre de refus de financement, laquelle ferait suite à une demande de sa part introduite le 4 novembre 2021. Cette lettre de refus aurait été communiquée aux vendeurs, ainsi qu'à l'agence immobilière SOCIETE3.). Ce serait pour cette raison que SOCIETE1.) n'aurait jamais été convoquée devant notaire et les prétentions quant à un refus de signer l'acte notarié seraient à rejeter.

L'intimée de conclure qu'il n'y aurait pas lieu à application de la clause pénale et que les demandes des époux PERSONNE1.) en obtention de la pénalité contractuelle seraient à rejeter.

Elle sollicite enfin l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation de la Cour

A titre préliminaire

A titre liminaire, la Cour entend préciser que conformément à l'article 586 du Nouveau Code de procédure civile, elle ne prend en considération pour rendre le présent arrêt que l'acte d'appel du 3 août 2023 et les conclusions de synthèse de chaque partie, c'est-à-dire les conclusions du 14 mars 2024 des consorts PERSONNE1.) et les conclusions « récapitulatives » du 25 mars 2024 de SOCIETE1.).

La Cour n'examinant pas les conclusions de SOCIETE1.) notifiées le 29 janvier 2024, la demande des consorts PERSONNE1.) tendant à voir prononcer la nullité desdites écritures est sans objet.

La demande des consorts PERSONNE1.)

- Le libellé obscur de l'assignation introductive

Le reproche maintenu en appel par SOCIETE1.) consistant à critiquer l'assignation introductive pour défaut de précision de la demande du fait de l'absence de mention du mariage des consorts PERSONNE1.) et de l'absence de division de cette demande, vise une inobservation des prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

La question est en effet de savoir si PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qui agissent en commun dans un même exploit peuvent se limiter à revendiquer un montant global ou doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux.

Il ne saurait faire de doute que l'exploit introductif d'instance par lequel deux ou plusieurs parties demandent à se voir allouer un montant global sans déterminer la part de ce montant devant revenir à chacune d'elle est affecté d'un manque de clarté en ce qui concerne les revendications respectives desdites parties.

Toutefois, à l'instar du tribunal, la Cour ne conçoit pas, et en l'espèce SOCIETE1.) n'argumente pas sur ce point au-delà de l'affirmation générale selon laquelle elle serait gênée dans le choix de ses moyens de défense, dans quelle mesure le fait de ne pas savoir quelle part du montant réclamé doit revenir à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) serait de nature à atteindre ses intérêts ou à limiter ses droits de la défense.

En effet, la question essentielle pour SOCIETE1.) est celle de savoir sur quelle base juridique et factuelle sa responsabilité est recherchée, la répartition du montant indemnitaire entre les consorts PERSONNE1.) étant secondaire par rapport à cette question.

Le défaut de ventilation de la demande entre eux ne saurait partant entamer d'une quelconque manière les droits de SOCIETE1.).

Par ailleurs, SOCIETE1.) a, en faisant valoir des moyens par rapport à la demande en recouvrement de la clause pénale, nécessairement conclu au fond de l'affaire.

Il y a lieu d'en conclure que l'appelante n'a pu se méprendre sur les revendications des consorts PERSONNE1.) de sorte qu'un débat sur le fond de l'affaire a bien eu lieu.

SOCIETE1.) n'ayant pour le surplus, pas non plus établi avoir subi un préjudice, le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen du libellé obscur de la demande.

- L'opposabilité du compromis de vente à SOCIETE1.)

Aux termes du compromis de vente du 29 septembre 2021, conclu entre les consorts PERSONNE1.) en qualité de vendeurs et SOCIETE1.), représentée par PERSONNE5.) (Gérant administratif) et PERSONNE4.) (gérant administratif), en qualité d'acquéreur, les vendeurs ont déclaré vendre une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), pour le prix de 1.700.000.- euros payable à la signature de l'acte notarié.

Il est convenu que le transfert de propriété et le transfert des risques auront lieu à compter de la signature de l'acte notarié et contre paiement de la totalité du prix de vente. L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte notarié de vente, qui sera reçu par Maître Jacques CASTEL, au plus tard le 18 janvier 2022.

Les clauses discutées par les parties au litige sont de la teneur suivante :

« Clause suspensive

L'acquéreur déclare vouloir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prix de vente. Il est entendu que le présent compromis ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation/Garantie bancaire respectivement de refus du prêt au plus tard endéans le 15.11.2021.

Si les acquéreurs n'obtiennent pas le financement sollicité et transmettent le courrier de refus aux vendeurs et à l'intermédiaire avant le 15/11/2021, le compromis sera considéré comme caduc, les parties seront libres de tout engagements les unes à l'égard des autres.

Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus ne pourra en aucun cas être prolongé.

Clause pénale

En cas d'inexécution du présent compromis par l'une des parties contractantes, la partie défaillante payera, à titre de clause pénale, à la partie non défaillante une indemnité forfaitaire de dix pourcent (10%) du prix de vente stipulé ci-dessus. »

Le compromis de vente, outre d'être signé par les parties ci-dessus précisées, le fut encore par l'agence immobilière.

Tel que le tribunal l'a correctement rappelé, en application de l'article 100-16 de la LSC « les sociétés agissent par leurs gérants, administrateurs, membres du directoire ou président, selon le cas, dont les pouvoirs sont déterminés par la loi ou par l'acte constitutif et par les actes postérieurs faits en exécution de l'acte constitutif ».

S'agissant des sociétés à responsabilité limitée, l'article 710-15 de la même loi dispose ce qui suit :

« Chaque gérant peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à la décision des associés (...).

Chaque gérant 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 aux gérants et qui résultent soit des statuts, soit d'une décision des organes compétents, sont inopposables aux tiers, même si elles sont publiées.

Toutefois, les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues au titre Ier, chapitre Vbis de la loi modifiée du 19 décembre 2002 (...) ».

C'est à juste titre que le tribunal a relevé que si, d'un côté, les limitations statutaires aux pouvoirs des gérants et aux pouvoirs de représentation du/des gérants(s) pour les besoins de la gestion journalière sont inopposables aux tiers et n'ont dès lors qu'un effet purement interne, d'un autre côté, suivant l'alinéa 4 dudit article, les dispositions statutaires qui donnent qualité à un ou à plusieurs gérants pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement, sont opposables aux tiers, si elles ont été régulièrement publiées.

La Cour rejoint encore le tribunal en ce qu'il a considéré que suivant l'article 13 des statuts de SOCIETE1.) « (...) *En cas de nomination de gérant technique et de gérant administratif, la Société est valablement engagée par la signature conjointe d'un gérant technique et d'un gérant administratif. (...)* », que par l'assemblée générale du 23 novembre 2020, PERSONNE3.) a été nommé gérant technique et que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont été nommés gérants administratifs de SOCIETE1.), ceci pour une durée indéterminée, et en ce qu'il a constaté que les statuts comme les décisions de l'assemblée générale de SOCIETE1.) du 23 novembre 2020 ont fait l'objet d'une publication régulière.

L'intimée peut partant s'en prévaloir à l'encontre des appelants.

C'est par une analyse correcte des dispositions statutaires et des prédites résolutions de l'assemblée générale de SOCIETE1.) que le tribunal a retenu que le compromis de vente du 29 septembre 2021 aurait dû être signé par un gérant administratif, c'est-à-dire par PERSONNE4.) ou PERSONNE5.), et par le gérant technique PERSONNE3.), pour en déduire que ce compromis non signé par le gérant technique de SOCIETE1.), ne saurait lier cette dernière.

Il s'ensuit que le compromis de vente litigieux n'est en principe pas valable, sauf en cas de ratification.

La Cour relève ainsi que la ratification du mandat valide non seulement les actes accomplis par le mandataire au-delà des limites de son mandat mais aussi ceux que ce dernier a accomplis sans mandat ou en vertu d'un mandat nul.

En effet, aux termes de l'article 1998 du Code civil, « *le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné.*

Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement ».

Or, dans le cas de l'espèce, la Cour constate qu'il ressort à suffisance des débats ainsi que des éléments au dossier, notamment d'un refus de financement du 9 novembre 2021, que l'intimée a, en sollicitant un prêt pour l'achat du bien objet du compromis, poursuivi l'exécution du compromis de vente querellé.

Étant donné que ni les consorts PERSONNE1.), ni SOCIETE1.) n'ont envisagé la question sous cet angle, il convient en application de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile et aux fins d'observer le principe du contradictoire, de

révoquer l'ordonnance de clôture du 14 juin 2024 pour leur permettre de compléter l'instruction sur ce point.

Il y a lieu de réserver le surplus, en attendant ce complément d'instruction.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit la demande tendant à l'annulation des conclusions de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL du 29 janvier 2024 sans objet,

déclare l'appel incident non fondé,

confirme le jugement déféré en ce qu'il a rejeté l'exception de libellé obscur de l'assignation du 11 février 2022,

avant tout autre progrès en cause, révoque l'ordonnance de clôture du 14 juin 2024 pour permettre aux parties de compléter l'instruction quant à la question d'une ratification du compromis de vente du 29 septembre 2021 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, soulevée dans la motivation du présent arrêt,

réserve le surplus et les frais,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.