

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00150 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quatorze juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-02172 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), conseiller, et

2) PERSONNE2.), tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 11 février 2022,

comparaissant par Maître Michel KARP, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Luc JEITZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2023.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par l'organe de Maître Michel KARP, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, par l'organe de Maître Talha CELIK, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mai 2023.

Faits

En date du 29 septembre 2021, un compromis de vente portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) a été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts ALIAS1.)) en tant que vendeurs, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)) en tant qu'acquéreuse. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL est intervenue en tant qu'intermédiaire.

Ce compromis contenait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire, une clause imposant à la partie acquéreuse de présenter aux vendeurs l'accord ou le refus bancaire pour le 15 novembre 2021 au plus tard, ainsi qu'une clause pénale à charge de la partie qui serait à l'origine de l'inexécution du contrat, soit une pénalité forfaitaire de 10% du prix de vente.

Par courrier du 27 janvier 2022, le mandataire des consorts ALIAS1.) a mis la défenderesse en demeure de régler le montant de 170.000 EUR au titre de la clause pénale pour le 1^{er} février 2022 au plus tard.

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 février 2022, les consorts ALIAS1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens

Les consorts ALIAS1.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 170.000 EUR avec les intérêts légaux tel que de droit à partir de la mise en demeure du 27 janvier 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde avec majoration dudit taux de trois points trois mois après la signification du jugement.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande, les consorts ALIAS1.) font exposer qu'aux termes du compromis de vente du 29 septembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait dû, en vertu d'une clause suspensive, présenter une garantie bancaire ou un refus bancaire officiel au plus tard le 15 novembre 2021. Cette dernière n'aurait cependant pas respecté ses engagements contractuels, de sorte qu'ils réclament l'indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente, soit le montant de 170.000 EUR.

Ils s'opposent au moyen du libellé obscur de l'assignation invoqué par la partie adverse. Les faits décrits chronologiquement seraient clairs et permettraient de démontrer l'inexécution contractuelle reprochée.

Les parties seraient mariées et l'absence d'indication de cette seule précision ne justifierait pas un libellé obscur d'autant plus que la partie adverse resterait en défaut de prouver en quoi cela constituerait un préjudice dans son chef. Un défaut de ventilation des demandes entre plusieurs parties ne serait pas assimilable à une assignation déposée par un couple marié, dont la partie adverse connaîtrait le statut matrimonial.

Les consorts ALIAS1.) s'opposent encore au moyen de l'inopposabilité du compromis de vente à la société SOCIETE1.) pour défaut de pouvoir de représentation de ses gérants de le signer.

Ils se prévalent subsidiairement de la théorie du mandat apparent pour conclure qu'au vu des circonstances et des qualifications des gérants administratifs, il aurait semblé tant objectivement que subjectivement légitime de penser que les signataires disposaient bien du pouvoir de représentation nécessaire pour signer le compromis de vente. Cela aurait autorisé les consorts ALIAS1.) de ne pas vérifier l'étendue des pouvoirs des mandataires apparents.

Les consorts ALIAS1.) contestent la pièce adverse documentant le refus bancaire. Ce prétendu refus de financement du 9 novembre 2021 ne leur aurait jamais été communiqué. La société SOCIETE1.) resterait même en défaut de verser la demande y afférente.

Ils contestent la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) soulève in *limine litis* la nullité de l'assignation du 11 février 2022 pour cause de libellé obscur sur base de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Les deux parties demanderessees n'auraient pas ventilé leur demande et l'assignation ne mentionnerait pas qu'elles sont mariées, de sorte qu'il faudrait conclure que tel n'est pas le cas. Le même montant ne pourrait être réclamé au profit de la demanderesse 1 et au profit de la demanderesse 2.

Cette situation désorganiserait sa défense alors qu'il lui serait impossible de prendre position.

En plus, cette situation pourrait engendrer des difficultés d'exécution en cas de divorce des parties demanderessees.

L'assignation ne saurait être complétée par des conclusions postérieures.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) soutient que le compromis de vente litigieux lui est inopposable au motif qu'il n'a pas été signé par son gérant technique PERSONNE3.). Or, d'après l'article 13 de ses statuts, elle ne serait valablement engagée que par la signature conjointe de son gérant technique et d'un gérant administratif. PERSONNE3.) aurait confirmé ne pas avoir signé le compromis de vente.

La société SOCIETE1.) s'oppose à l'application de la théorie du mandat apparent au motif que ces règles seraient exclues pour déroger aux règles légales de représentation des sociétés commerciales. Chacun aurait la possibilité de consulter le site du registre de commerce, librement accessible, afin de vérifier les pouvoirs de représentation des sociétés commerciales.

La société SOCIETE1.) conclut à titre subsidiaire au débouté de la demande au motif qu'elle aurait reçu en date du 9 novembre 2021, donc avant l'écoulement du délai conventionnellement fixé, un refus bancaire qui aurait été communiqué aux demandeurs. Pour cette raison, elle n'aurait jamais été convoquée à la signature de l'acte notarié alors qu'il aurait été clair pour les demandeurs qu'elle s'est vu refuser le financement par l'établissement de crédit.

La société SOCIETE1.) invoque finalement la résolution d'un commun accord du compromis de vente.

Elle sollicite la condamnation des demandeurs à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

1. Demande principale

- Quant au libellé obscur

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La finalité de l'article 154 précité est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

L'exception de libellé obscur est ainsi à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 9ème chambre, 15 juillet 2004, n° 28.124 du rôle).

Il s'agit d'une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, n° 419).

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié in concreto, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cour de cassation, arrêt n° 30/05 du 12 mai 2005, n° 2154 du registre).

En l'espèce, l'acte introductif d'instance expose de manière claire et précise que les parties ont conclu un compromis de vente et qu'en application de la clause pénale, les demandeurs sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 1.700.000 EUR pour ne pas avoir présenté un refus bancaire de financement endéans le délai conventionnellement fixé.

Quant au grief tiré de l'absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses, de nombreuses décisions retiennent que pour échapper au reproche du libellé obscur, les demandeurs qui agissent en commun dans un même exploit ne peuvent se limiter à revendiquer un montant global, mais doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux (Cour 26 mai 2005, n° 28372 du rôle ; TAL 23 décembre 2008, nos 68288 et 71902 du rôle ; Cour 11 février 2009, n° 31971 du rôle ; Cour 7 juillet 2010, Pas. 35, page 251 ; TAL 1er décembre 2011, BIJ 8/2014 ; TAL 6 décembre 2011, n° 130572 du rôle ; TAL 7 mai 2014, Pas. 37, page 211 ; Cour 13 mai 2015, n°

39870 du rôle ; TAL 17 mars 2017, nos 170364 et 172503 du rôle ; TAL 5 décembre 2017, n° 183224 du rôle).

Il est cependant fait exception à l'obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles, notamment lorsque les parties demanderesses agissent en vertu du même contrat (Cour 16 mai 2017, n° 31218 du rôle ; TAL 17 janvier 2014, n° 146941 du rôle).

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) agissent à l'encontre de la société SOCIETE1.) pour obtenir réparation de leur préjudice résultant du non-respect des termes contractuels du compromis de vente du 29 septembre 2021 et l'absence de division de la demande n'a pas entraîné de grief pour la société SOCIETE1.), qui n'a pu se méprendre sur l'objet de la demande de chacun des époux.

En conclusion, au vu de tout ce qui précède, le moyen du libellé obscur doit être rejeté comme non fondé.

La demande, ayant été introduite suivant les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

- Quant au fond

Aux termes de l'article 100-16 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales telle que modifiée (ci-après 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 ».

L'article 710-15 de la même loi dispose que « 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 (...) ».

Si, d'un côté, les limitations statutaires aux pouvoirs des gérants prévues à l'article 710-15 de la LSC 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, 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, à condition d'avoir été régulièrement publiées.

Il est constant en l'espèce que le compromis de vente a été signé en date du 29 septembre 2021 par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), en leur qualité de gérants administratifs, pour le compte de la société SOCIETE1.).

D'après l'article 13 des statuts de la société SOCIETE1.) « La Société sera engagée par la signature de son gérant, et en cas de pluralité de gérants, par la signature conjointe de deux membres du Conseil de gérance, ou par la signature individuelle du gérant-délégué pour ce qui concerne la gestion journalière. 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 ».

Suivant assemblée générale du 23 novembre 2020, PERSONNE3.) a été nommé gérant technique et PERSONNE5.) et PERSONNE4.) ont été nommés gérants administratifs de la société SOCIETE1.), tous les trois pour une durée indéterminée.

Il n'est pas contesté en cause que ces dispositions ont fait l'objet d'une publication au Registre de commerce et des sociétés, ceci étant confirmé par les extraits versés en cause.

Au vu du contenu des résolutions précitées, le compromis de vente du 29 septembre 2021 aurait dû être signé par un gérant administratif et par le gérant technique de la société SOCIETE1.), à savoir par PERSONNE3.) pour qu'elle soit valablement engagée.

Etant donné que le compromis a été signé par les deux gérants administratifs, ce compromis ne saurait en principe lier la défenderesse.

Les consorts ALIAS1.) invoquent encore la théorie du mandat apparent pour dire que la société SOCIETE1.) se trouve néanmoins liée dans les termes dudit compromis de vente.

En vertu de la théorie du mandat apparent, une personne peut être engagée sur le fondement du mandat à condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire fût légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs.

Il est néanmoins décidé 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. Dans la mesure où il n'est pas contesté que la résolution dont se prévaut la défenderesse a été dûment publiée, elle est opposable aux demandeurs. Les demandeurs 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, n° 31726 du rôle; Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 74; TAL, 20 novembre 2013, n°153.134 du rôle).

Il se déduit des éléments qui précèdent que les consorts ALIAS1.) ne sauraient invoquer en leur faveur la théorie du mandat apparent pour soutenir que la société

SOCIETE1.) est valablement engagée par le compromis de vente du 29 septembre 2021.

Ce compromis n'étant pas signé par un gérant administratif et le gérant technique comme il est requis par les statuts dument publiés de la société, ne lie pas la défenderesse et est nul et sans effet.

Les parties demanderesses sont dès lors à débouter de leur demande.

2. Demandes accessoires

- Indemnités de procédure

Les deux parties demandent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une parties les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Vu l'issue du litige, les consorts ALIAS1.) sont à débouter de leur demande.

Le tribunal estime cependant qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande pour le montant de 2.000 EUR.

- Frais et dépens

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Vu l'issue du litige, les parties demanderesses sont à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat de la société SOCIETE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Exécution provisoire

Dans la mesure où il n'est pas fait droit à la demande des parties demanderesses, la demande en exécution provisoire du jugement est sans objet.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen de nullité de l'assignation du 11 février 2022,

dit la demande recevable,

la déclare non-fondée et en déboute,

déclare nul le compromis de vente du 29 septembre 2021,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande en exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc JEITZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.