Arrêt commercial

Audience publique du quatorze mars deux mille douze.

Numéro 37284 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

Maître Anne MERTENS, *avocat I, demeurant à Luxembourg, prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société A S.A., établie et ayant eu son siège social à U, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……., déclarée en état de faillite par jugement n° 274/2011 du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 6 mai 2011,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 7 mars 2011,*

comparant par Maître Henry DE RON, avocat à Luxembourg ;

e t :

la société à responsabilité limitée B, *établie et ayant son siège social à à V, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……., représentée par son gérant actuellement en fonctions, ayant son siège d'exploitation à W,*

intimée *aux fins du susdit exploit NILLES,*

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente du 19 novembre 2009, C et D ont, par l'intermédiaire de l'agence immobilière B s.à r.l., vendu à la société A S.A., représentée par le dénommé E, un terrain à bâtir, situé à X inscrit au cadastre de la commune de X, section A de X, sous le n° cadastral …….., d'une contenance de 7 ares et 35 centiares, au prix de 450.000 €, payable à l'acte notarié à passer au plus tard le 19 décembre 2009.

Le compromis de vente a été conclu sous condition suspensive en ce sens que « *le compromis ne sortira ses effets qu'au moment qu'un prêt auprès de la banque F soit accordé à la partie acquéreuse endéans 2 semaines. En cas de refus un document de l'institut bancaire attestant le refus du crédit est à présenter* ».

Le compromis de vente s'étant réalisé *moyennant l'intermédiaire de l'agence immobilière B s.à r.l.*, les parties au compromis de vente avaient convenu de ce qu'« *en cas de résiliation du compromis, la partie rétractante sera tenue de payer une indemnité de 10 % du prix de vente à l'autre partie et 3% + TVA à l'agence B* ».

Par lettre du 7 décembre 2009, le mandataire de la société A S.A., Maître Michael DÖPP, a informé la société B s.à r.l. de ce que « *Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft wird hiermit der Vertrag vollständig gekündigt bzw. jede Willenserklärung diesbezüglich widerrufen. Aufgrund dessen ist der Vertrag rechtsunwirksam. Gegenseitige Rechte und Pflichten können nicht mehr geleistet werden* ».

Par exploit d'huissier du 27 septembre 2010, la société B s.à r.l. a fait donner assignation à la société A S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour l'y entendre condamner au paiement du montant de 15.525 € (3% de 450.000 €, soit 13.500 € + 15% TVA) en faisant exposer que *la société A S.A. ne rapportant pas la preuve d'avoir loyalement coopéré afin que la condition puisse se réaliser, le défaut de réception de l'acte notarié de vente est imputable au fait de cette dernière*.

Par jugement du 17 décembre 2010, le tribunal, statuant par défaut à l'encontre de la société A S.A., a reçu la demande en la forme, l'a déclarée fondée, a condamné la société A S.A. à payer à la société B s.à r.l. le montant de 15.525 € avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2010, jusqu'à solde, a condamné la société A S.A. à payer à la société B s.à r.l. une indemnité de procédure de 500 € et a condamné la société A S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la société *A S.A. reste en défaut d'établir qu'elle a effectué toutes les démarches en vue de l'obtention d'un prêt* ; que *l'inexécution résulte d'une faute dans le chef de la société A S.A. de sorte que la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée être accomplie* ;

que *par voie de conséquence, le compromis de vente conclu entre parties le 19 novembre 2009 n'est pas frappé de caducité et peut dès lors sortir ses effets* ; que *la société A S.A. ayant refusé de comparaître devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente et ayant par ailleurs résilié unilatéralement le compromis de vente par le prédit courrier* (à lire : courrier du 7 décembre 2009) *de son mandataire, doit par conséquent indemniser l'agence immobilière B s.à rl. du préjudice subi suite à sa défaillance.*

Par exploit d'huissier du 7 mars 2011, la société A S.A. a régulièrement relevé appel du jugement par défaut du 17 décembre 2010 qui lui a été signifié le 13 janvier 2011.

La société A S.A. fait plaider, en premier lieu, que le dénommé E, ayant signé le compromis de vente du 19 novembre 2009, n'était à ce moment pas membre du conseil d'administration de la société et partant n'avait aucune qualité pour engager la société ; que conformément aux statuts de la société, celle-ci ne pouvait être valablement engagée que *1) im Falle eines alleinigen Verwalters unter allen Umständen durch seine alleinige Unterschrift 2) im Falle von mehreren Verwaltungsratsmitgliedern, durch die gemeinsame Unterschriften von zwei Verwaltungsmitgliedern oder durch die alleinige Unterschrift des delegierten Verwaltungsratsmitgliedes oder Verwalter, handelnd im Rahmen der täglichen Geschäftsführung* ».

Subsidiairement et quant au fond, la société A S.A., qui souligne qu'aucun prêt ne lui a été accordé dans le délai imparti ni par la banque F ni par un autre institut financier, fait valoir que la *transaction en elle-même ne se réalisera pas, mais aussi les clauses pénales ne sortiront aucun effet* ; que par ailleurs, aucune indemnisation ne serait due à la société B s.à r.l. alors qu'une résiliation de la transaction entre parties ne serait jamais intervenue.

La société A S.A. conclut par conséquent à la réformation du jugement entrepris en ce sens qu'elle devra être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Par conclusions notifiées le 23 août 2011, le curateur de la faillite A S.A. s'est rapporté à prudence de justice.

Que le dénommé E se soit présenté comme le représentant de la société A S.A., respectivement comme le mandataire apparent de celle-ci, ressort à suffisance du courrier de Maître Michael DÖPP du 7 décembre 2009 qui s'est borné « *den Vertrag vollständig zu kündigen, bzw. jede Willenserklärung diesbezüglich zu widerrufen* » sans pour autant soulever que le compromis de vente n'aurait pas été valablement conclu. Dans son courrier du 15 mars 2010, Maître Michael DÖPP ne s'est pas non plus attardé à invoquer un quelconque défaut de qualité dans le chef de E pour représenter la société A S.A. lors de la conclusion du compromis de vente litigieux, mais s'est encore limité à analyser les clauses du compromis de vente pour conclure que « *le Kaufvertrag ist nicht in Kraft getreten* » alors que sont « *erfüllt die Voraussetzungen die zur Unwirksamkeit des Vertrages führen* ».

Il est constant en cause que la société A S.A. n'a à aucun moment donné présenté un certificat de la banque F ou d'un autre institut financier, témoignant de leur refus d'accorder un prêt à la société A S.A., ce malgré les termes clairs du compromis de vente prévoyant qu'*en cas de refus un document de l'institut bancaire attestant le refus du crédit est à présenter.* La société A S.A. reste également muette quant à d'éventuelles démarches par elle effectuées en vue de l'obtention d'un pareil prêt.

Etant donné que le débiteur qui s'oblige sous condition suspensive n'est pas libéré par l'écoulement du délai endéans lequel l'événement devait arriver, dès lors que c'est par son propre fait qu'il a empêché la condition de se réaliser (cf : Cass. Civ. 14 juillet 2009, tome 34, 4/2009), il a lieu de dire que le compromis de vente litigieux n'est pas frappé de caducité et peut dès lors sortir tous ses effets.

L'appel est partant à déclarer non fondé.

Le jugement a quo est à confirmer.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société B s.à r.l. tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, alors qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à sa charge les sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande de la société B s.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure ;

laisse les frais à charge de la masse de la faillite A S.A. et ordonne la distraction au profit de Maître Marc BADEN qui la demande, affirmant avoir fait l'avance des frais et dépens.