

Arrêt commercial

Audience publique du dix décembre deux mille quatorze

Numéro 40304 du rôle.

Composition :

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, conseillère;
Elisabeth WEYRICH, conseillère;
Patrick KELLER, greffier.

Entre :

la société civile immobilière A, établie et ayant son siège social à (...),
inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le
n° E (...), représentée par son gérant en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Catherine NILLES de Luxembourg en remplacement de l'huissier de justice
Carlos CALVO de Luxembourg du 9 juillet 2013,

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

et :

la société anonyme B, établie et ayant eu son siège social à (...),
déclarée dissoute et en état de liquidation par jugement du 17 février 2011,
cette masse représentée par son liquidateur Maître Pierre-Yves
MAGEROTTE, avocat à la Cour, demeurant à L-1466 Luxembourg, 12, rue
Jean Engling,

intimée aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par Maître Pierre-Yves MAGEROTTE, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

En date du 12 décembre 2012, C a déposé pour le compte de la société civile immobilière A (ci-après « la société A ») une déclaration de créance et un avenant à cette déclaration dans la liquidation de la société anonyme B (ci-après « la société B »), les deux actes indiquant une créance totale de 136.851,68 euros. La déclarante a requis l'admission de sa créance au passif super-privilegié, sinon privilégié de la société B.

Le liquidateur de la société a contesté la déclaration de créance, inscrite sous le numéro 7, lors de la vérification des créances du 28 janvier 2013 au motif que l'existence de la créance invoquée n'est pas établie par les pièces versées au dossier.

Par un jugement contradictoire du 18 avril 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rejeté la déclaration de créance n° 7 introduite par la société A.

Le tribunal a retenu que l'article 504 du Code de commerce prévoit que les contestations qui ne sont pas de la compétence du tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale, sont renvoyées devant le juge compétent. Il a dit qu'avant de procéder audit renvoi, il lui appartenait d'analyser la régularité de la déclaration de créance et de s'assurer qu'elle relève bien de la compétence d'une autre juridiction.

Le tribunal a constaté que la déclaration de créance comporte trois volets, à savoir une demande en paiement de loyers, une demande en remboursement d'avances en numéraire et d'encaissement de caution et finalement une demande en paiement de frais d'occupation d'un bureau par un dénommé D.

Concernant la demande en paiement de loyers, le tribunal a retenu que la déclaration de créance est imprécise puisqu'elle n'indique ni le montant mensuel, ni les mois concernés et qu'elle n'est pas en concordance avec le contrat de location versé au dossier, les montants réclamés au titre des prétendus loyers impayés n'étant pas compatibles avec ceux résultant du contrat. Le tribunal en a déduit qu'il n'est pas établi que les montants réclamés trouvent leur cause dans le contrat de bail versé au dossier, ceci d'autant plus que le contrat de bail ne mentionne pas l'adresse du bien donné en location. Le tribunal en a conclu que l'existence-même de la créance n'est pas établie et qu'il n'y a pas lieu de renvoyer les parties devant le juge de paix, mais qu'il y a lieu de rejeter purement et simplement la demande.

Concernant les avances en numéraire et l'encaissement de caution, le tribunal a retenu que la déclaration de créance n'est appuyée par aucune pièce et que la déclarante n'a fourni aucune explication quant à sa créance. Cette demande a également été rejetée.

Finalement en ce qui concerne les frais d'occupation d'un bureau par un dénommé D, le tribunal a relevé que suivant les propres affirmations de la déclarante, le dénommé D a occupé les lieux à titre personnel et que cette créance ne concerne partant en rien la société B en liquidation. Cette créance a partant également été rejetée.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2013, la société civile immobilière A a interjeté appel contre le jugement du 18 avril 2013.

L'appelante a fait valoir que sa demande a trait à des loyers impayés et que sa créance est établie à suffisance de droit par le contrat de bail d'un local commercial du 1^{er} février 2009 versé au dossier. Elle a affirmé que la société en liquidation était domiciliée à l'adresse de l'immeuble donné à bail et qu'elle ne disposait pas d'un autre local ni d'une autre adresse. Elle a partant conclu à l'admission de sa créance au passif de la société B, sinon à titre subsidiaire, au renvoi de l'affaire devant le juge de paix compétent pour connaître des affaires de bail à loyer.

Quant aux loyers réclamés par l'appelante :

Pour établir sa créance, l'appelante s'est basée sur le contrat de bail du 1^{er} février 2009.

Le liquidateur de la société B conteste l'existence de la créance de la société A en faisant valoir qu'outre les arguments retenus par le tribunal dans son jugement du 18 avril 2013, il faut constater qu'aucun rappel de paiement de loyers de l'appelante à l'intimée n'est versé au dossier, pas plus qu'une mise en demeure ou autre moyen établissant la volonté de l'appelante de se faire payer les loyers redus en vertu du contrat de bail allégué. Le liquidateur en conclut que tout porte à croire que le contrat de bail versé au dossier constitue un faux, sinon que l'appelante a déposé une déclaration de créance contraire à la vérité.

L'appelante a fait répondre que les lieux loués lui appartiennent et que l'intimée n'a pas pu y exercer son commerce sans contrat de bail. Il appartient au liquidateur d'établir que les loyers ont été payés alors qu'il relèverait de la pure calomnie d'affirmer que l'appelante a versé un faux contrat de bail.

Les articles 502 alinéa 2 et 504 alinéa 2 du Code de commerce prévoient que les contestations qui ne rentrent pas dans la compétence du tribunal ayant à connaître des affaires commerciales sont renvoyées devant le juge compétent.

L'article 3 du NCPC prévoit que les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'exécution des baux d'immeubles relèvent de la compétence du juge de paix.

A supposer que la créance invoquée par l'appelante trouve son fondement dans un contrat de bail, la compétence à connaître des contestations y relatives relève de la compétence du juge de paix par application de l'article précité.

C'est néanmoins à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'avant de procéder au renvoi devant le juge compétent, il leur revient d'analyser la régularité de la déclaration de créance et de s'assurer qu'elle relève bien de la compétence d'une autre juridiction. Il est en effet admis que lors de la vérification des créances produites au passif de la faillite ou de la liquidation, le juge de la faillite ou de la liquidation a le pouvoir de s'assurer que la créance n'est pas fictive ou exagérée. Une créance est à considérer comme fictive lorsque le produisant n'établit pas sa qualité de créancier (I. Verougostraete : Manuel du curateur de faillite, 1979, n° 376 et s.).

L'appelante a versé un contrat de bail écrit pour justifier sa créance.

La Cour estime que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que ce contrat de bail ne justifie pas la créance alléguée par cette partie.

En effet ce contrat, certes signé au nom de l'appelante et de l'intimée, ne comporte pas d'adresse de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier sur quel local précis il a porté, partant de retenir qu'il a porté sur l'immeuble ayant servi de siège social à l'intimée. S'y ajoute, tel que l'ont relevé les premiers juges, que les montants réclamés dans la déclaration de créance ne sont pas retraçables au vu du montant du loyer fixé dans le contrat de bail versé au dossier et qui est de 5.550 euros par mois. Ni le décompte annexé à la déclaration de créance, ni les montants repris sur le décompte manuscrit versé par l'appelante ne correspondent à un loyer de 5.550 euros par mois, étant donné que ces pièces renseignent des montants mensuels variables de 3.250 euros, 2.950 euros, 2.350 euros ou 1.900 euros. L'appelante n'a pas allégué que les montants dont elle réclame paiement correspondent à des soldes de loyer. Aucune pièce n'est versée par l'appelante établissant des paiements partiels de loyers au cours de la période concernée. Bien que ces points aient été relevés par les premiers juges dans leur jugement du 18 avril 2013, l'appelante n'a fourni aucune explication à ce sujet au

cours de la procédure d'appel, se bornant à renvoyer au contrat de bail qu'elle a versé au dossier. Elle n'a d'aucune façon fourni des éléments à la Cour permettant de faire le lien entre les sommes réclamées dans la déclaration de créance et le contrat de bail qu'elle a versé.

Il se déduit de ces éléments que l'appelante n'établit pas que la créance pour laquelle elle a produit au passif de la liquidation de la société B soit une créance née du contrat de bail qu'elle a versé au dossier. Ni la nature de la créance alléguée par l'appelante ni son existence ne sont établies par les pièces du dossier.

Dans ces circonstances, l'argument de l'appelante tendant à dire qu'il appartient à l'intimée d'établir qu'elle a payé les loyers résultant du contrat de bail tombe à faux. En effet l'appelante n'établissant pas que la créance pour laquelle elle a produit au passif de la société B résulte du contrat de bail qu'elle a versé au dossier, elle ne saurait exiger de la société B d'établir qu'elle a payé les loyers en résultant.

Il y a partant lieu de confirmer les premiers juges en ce qu'ils ont rejeté ce volet de la déclaration de créance n° 7 de l'appelante.

Quant aux avances en numéraire et l'encaissement de caution :

Bien que l'acte d'appel porte sur le montant total de la déclaration de créance, partant sur les trois volets de la créance invoquée par l'appelante, l'appelante n'y a avancé aucun argument relatif au volet de sa créance concernant les avances en numéraire et l'encaissement de caution. Le décompte unilatéral versé par l'appelante pour étayer sa créance n'est pas de nature à lui servir de preuve pour établir la réalité de sa créance, une partie ne pouvant se constituer sa propre preuve. Il faut donc confirmer les premiers juges sur ce point, l'appelante ne fournissant aucun élément à la Cour de nature à mettre en cause la saine appréciation par le tribunal des éléments qui lui étaient soumis.

Quant aux frais d'occupation d'un bureau par le dénommé D :

Pour justifier cette créance, l'appelante a affirmé que le dénommé D est le bénéficiaire économique et un des deux administrateurs de la société B. Le liquidateur n'aurait pas fait partir cette personne des lieux loués après la mise en liquidation de la société, de sorte qu'une indemnité d'occupation devrait lui être payée. Pour établir l'occupation des lieux par le dénommé D, l'appelante a versé une attestation testimoniale.

L'intimée a répondu que le fait que le dénommé D est le bénéficiaire économique de la société B ne saurait porter à conséquence, alors que cette notion n'a aucun consistence juridique en droit luxembourgeois, autre que le droit fiscal. Il faudrait par ailleurs constater que l'appelante est restée en défaut d'établir que le dénommé D était actionnaire de la société B. Il résulterait des propres affirmations de l'appelante que le dénommé D a occupé les lieux en nom personnel, de sorte que la société B en liquidation ne saurait être tenue à un quelconque paiement. Par ailleurs, aucun élément du dossier ne conforterait la thèse de l'appelante qu'un contrat de bail valable a existé entre parties.

La Cour constate que suivant l'attestation testimoniale versée par l'appelante, le dénommé D a habité au siège social de la société B, sis à (...), après la mise en liquidation de cette société.

Tel que relevé à juste titre par l'intimée et les premiers juges, le contrat de bail versé par l'appelante ne mentionne pas l'adresse du bien loué, de sorte que l'appelante n'établit pas que le contrat de bail correspond à la location de l'immeuble ayant servi de siège social à la société B. Il n'est pas possible au vu des éléments versés par l'appelante de déterminer si l'adresse à laquelle habitait, suivant l'attestation testimoniale, le dénommé D, correspond à l'immeuble ayant fait l'objet du contrat de bail versé par l'appelante à l'appui de ses prétentions. Malgré toutes les incohérences relevées par le tribunal dans son jugement du 18 avril 2013 et malgré les contestations à ce sujet de la partie intimée, l'appelante n'a pas fourni à la Cour les éléments permettant d'établir sur quel immeuble portait le contrat de bail qu'elle a versé au dossier.

Faute par l'appelante de rapporter la preuve qu'elle a donné en location à l'intimée le local lui ayant servi de siège social, elle n'établit pas la réalité de sa créance envers l'intimée du fait de l'occupation de ce local par le dénommé D après la mise en liquidation de la société B.

Il s'ensuit que le jugement du 18 avril 2013 est à confirmer sur ce point également, sans qu'il y ait lieu d'analyser les autres moyens soulevés par l'intimée.

L'appelante n'aboutissant pas dans son recours, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

L'intimée n'établissant pas en quoi il est inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, elle est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant **confirme** le jugement du 18 avril 2013,

déboute les parties de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société civile immobilière A aux frais et dépens de l'instance.