

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 7/25 IV-COM

Audience publique du quatorze janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00581 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

Maître Olivier WAGNER, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 28 février 2024,

appelant aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 4 avril 2023,

comparant par lui-même,

e t

1) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban,

comparant par Maître Annick Wurth, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société en commandite simple SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

intimée aux fins du prêt acte Kurdyban,

comparant par Maître Claude Bleser, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par acte notarié du 18 décembre 2009, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la BANQUE) a consenti une ouverture de crédit de 8.401.200 euros à la société en commandite simple SOCIETE4.) et SOCIETE5.) (ci-après la SOCIETE6.)).

Le 9 mars 2016, la SOCIETE6.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après le LOCATAIRE) un immeuble sis à ADRESSE3.), ce avec effet au 1^{er} janvier 2016. Il est spécifié dans le contrat de bail que le loyer fait l'objet d'une cession de loyers, au profit de la BANQUE et qu'en exécution de celle-ci, le loyer est payable par le LOCATAIRE sur le compte de la BANQUE au nom du bailleur. Le même jour, un accord est conclu entre la BANQUE, la SOCIETE6.) et le LOCATAIRE suivant lequel la BANQUE percevra l'intégralité des loyers à l'exclusion du bailleur. Également le même jour, les représentants de la SOCIETE6.) ont signé un document intitulé « cession de loyers » (ci-après la Cession) en vertu de laquelle la SOCIETE6.) cède à la BANQUE l'intégralité des loyers actuels et futurs qu'elle touchera dans le cadre de l'exécution du Bail.

Il n'est pas discuté que la Cession a en outre été notifiée au LOCATAIRE.

Par actes d'huissiers de justice du 10 février et du 7 mars 2022, la BANQUE a assigné le LOCATAIRE et la SOCIETE6.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Par jugement contradictoire du 7 décembre 2022, le Tribunal s'est dit compétent pour connaître de la demande, a dit la demande de la BANQUE prescrite pour les loyers antérieurs à février 2017 et a dit la demande fondée pour le surplus.

Elle a condamné le LOCATAIRE à payer à la BANQUE le montant de 1.500.000 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 1.230.000 euros à partir du 10 février 2022 et sur le montant de 270.000 euros à partir du 8 novembre 2022, chaque fois jusqu'à solde, a déclaré le jugement commun à la SOCIETE6.) et a condamné le LOCATAIRE aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 4 avril 2023, le LOCATAIRE a interjeté appel contre le jugement qui lui a été signifié le 24 février 2023.

Par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 28 février 2024, le LOCATAIRE a été déclaré en état de faillite.

Son curateur, Maître Olivier WAGNER (ci-après le CURATEUR), reprend l'instance. Il fait d'abord grief au Tribunal de s'être déclaré matériellement compétent pour connaître du litige portant sur des loyers impayés en matière de baux d'immeubles.

Il sollicite, au fond, par réformation, le rejet de la demande de la BANQUE. Il expose que le 9 janvier 2024, la BANQUE a fait procéder à la vente publique de l'immeuble donné en location, afin de se faire payer sa créance à l'encontre de la SOCIETE6.) et qu'elle a touché le montant de 5.000.000 euros dans ce contexte. A défaut de présenter un décompte détaillé, la BANQUE ne justifierait pas qu'un solde de sa créance reste redû.

Ensuite, le CURATEUR invoque l'exception de compensation, en application de l'article 1295 du Code civil. En effet, au moment de la Cession, la société faillie aurait détenu une créance de plus de 2.500.000 euros à l'encontre de la SOCIETE6.), créance qui aurait encore augmenté dans la suite et qui excéderait les loyers réclamés par la BANQUE.

Enfin, le CURATEUR conteste le *quantum* réclamé en instance d'appel.

La BANQUE sollicite la confirmation du jugement déféré, en ce que le Tribunal s'est déclaré compétent pour connaître de la demande et en ce qu'il a dit sa demande contre le LOCATAIRE fondée pour le montant en principal de 1.500.000 euros, outre les intérêts tels que spécifiés au jugement. Elle demande à voir faire droit à l'augmentation de sa demande pour le montant de 450.000 euros, correspondant aux loyers non payés après la prise en délibéré du 8 octobre 2022¹ jusqu'au jour de la vente publique de l'immeuble le 9 janvier 2024 avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} octobre 2022 et sur 150.000 euros à partir du jour de la demande, soit le 30 avril 2024, jusqu'à solde.

La BANQUE fait valoir qu'au vu de la cession de loyers, elle a droit à l'intégralité des loyers, aucune compensation n'étant concevable notamment au motif que le paiement de dettes de la SOCIETE6.) à l'égard de tierces personnes resterait à l'état de pure allégation.

La SOCIETE6.) sollicite la confirmation du jugement déféré.

Appréciation

Le CURATEUR conteste que la SOCIETE6.) soit valablement représentée dans la procédure suite au décès de son associé commandité PERSONNE1.), en 2016. Or, la SOCIETE6.) se prévaut, sans être contredite par le CURATEUR, de l'article 8 de ses statuts, d'après lesquels « *en cas de décès, (...), du commandité investi du pouvoir de signature individuelle, les autres commandités continueront*

¹ La Cour admet qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans la mesure où il résulte du jugement du 7 décembre 2022 que l'affaire a été prise en délibéré le 8 novembre 2022

à exercer conjointement tous les pouvoirs de gestion et de représentation pour le compte de la société ».

C'est à juste titre que la SOCIETE6.) en déduit que le commandité survivant PERSONNE2.) est habilité à exercer les pouvoirs de gestion et de représentation, de sorte que la SOCIETE6.) est valablement représentée et a également pu mandater un avocat aux fins de la représenter dans la procédure.

Concernant la compétence *ratione materiae* du Tribunal pour connaître de la demande, l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'action en paiement de loyers exercée par le cessionnaire des loyers d'un immeuble contre le locataire de cet immeuble n'est pas une contestation entre un bailleur et un preneur, relative à l'exécution d'un bail. Elle ne relève pas de la compétence du juge de paix siégeant en matière de baux d'immeubles mais de la compétence ordinaire en matière civile et commerciale (cf. Cour d'appel, 22 novembre 1995, Pas.29, p.461).

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal s'est déclaré compétent pour connaître de la demande.

La cession de loyers du 9 mars 2016 a été conclue dans le cadre d'un accord impliquant les trois parties, la SOCIETE6.), le LOCATAIRE et la BANQUE. Suivant l'article 1a) dudit accord, les trois parties ont expressément convenu que la BANQUE percevra l'intégralité des loyers à l'exclusion du bailleur et qu'à cette fin, une cession de loyers serait établie par acte séparé, qui serait signifié « pour le bon ordre » au LOCATAIRE, mais que celui-ci déclarait dès à présent connaître et s'y tenir scrupuleusement.

La cession porte sur l'intégralité des loyers actuels et futurs en relation avec la location de l'immeuble sis à ADRESSE3.), en garantie du paiement de toutes sommes en principal, intérêts, frais et accessoires dus par la SOCIETE6.) à la BANQUE. Dans le contrat de bail, par référence à la cession de loyers, le LOCATAIRE a pris un engagement personnel à payer les loyers à la BANQUE.

Le CURATEUR fait d'abord valoir qu'à défaut de fournir un décompte détaillé après réalisation de l'hypothèque sur l'immeuble adjudgé publiquement le 9 janvier 2024 au prix de 5.000.000 euros, la BANQUE resterait en défaut de justifier l'existence d'un solde réduit par la SOCIETE6.).

Or il appartient à la société faillie, qui invoque l'extinction de sa dette, de la justifier. Même à supposer que la BANQUE ait été le créancier

hypothécaire premier inscrit, il n'est, compte tenu des hypothèques légales occultes, pas établi si et dans quelle mesure elle a bénéficié du prix d'adjudication. A défaut de tout élément de preuve ou offre de preuve y relatif, le moyen est à rejeter.

Pour ce qui est du moyen de la compensation, le CURATEUR affirme, en se prévalant de l'article 1295 du Code civil, que le montant de la créance du LOCATAIRE envers la SOCIETE6.) excédait celui des loyers réclamés par la BANQUE.

L'article 1295 du Code civil dispose ce qui suit :

« En cas de cession de créance, le débiteur peut invoquer à l'égard du cessionnaire la compensation de la créance cédée avec une créance dont il dispose contre le cédant si cette dernière créance est née avant le moment où la cession lui devient opposable et qu'elle devient exigible avant la créance cédée ou simultanément ».

Le CURATEUR se prévaut à cet effet du contrat de cession de la branche d'activité « menuiserie » du 7 janvier 2016, et d'un relevé des créances contre la SOCIETE6.) (pièce 3).

Le contrat conclu le 7 janvier 2016 entre la SOCIETE6.) et le LOCATAIRE a réglé la cession, par la SOCIETE6.) au LOCATAIRE de l'intégralité de sa branche d'activité « menuiserie » exploitée à ADRESSE3.). Le prix de la cession, soit 1.850.000 euros, est fixé payable par compensation, respectivement par confusion avec des créances que le LOCATAIRE détient sur la SOCIETE6.) au jour de la signature du contrat et à l'avenir. Il est précisé que les créances à venir sont constituées par les valeurs que le LOCATAIRE payera aux différents créanciers de la SOCIETE6.).

Le relevé des créances invoqué comporte des rubriques de noms de créanciers, montants payés par le LOCATAIRE, dates de paiement et valeur de dettes dans les livres de la SOCIETE6.). Ce relevé ne comporte aucune indication concernant son origine et le contexte dans lequel il a été établi. Au vu des contestations de la BANQUE, ce relevé unilatéral ne saurait suffire pour établir l'existence de créances antérieures du LOCATAIRE, excédant le prix de la cession de 1.850.000 euros, de nature à permettre, le cas échéant, une compensation en application de l'article 1295 du Code civil.

A défaut de toute preuve, voire d'indication par le CURATEUR des créances excédant le prix de cession, dont le LOCATAIRE disposerait contre la SOCIETE6.), nées avant le moment où la cession lui est opposable et devenues exigibles avant la créance cédée ou simultanément, c'est à juste titre que le moyen tiré de l'article 1295 du Code civil a été rejeté.

Le montant de la condamnation en première instance, soit 1.500.000 euros à titre de solde de loyers réduits, compte tenu des montants

réglés et de la prescription des loyers jusqu'à février 2017, ne fait pas l'objet de discussions.

Le jugement déféré est partant à confirmer, sauf en ce que, compte tenu de la survenance de la faillite, il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de la société faillie et qu'il y a lieu d'arrêter le cours des intérêts au jour de la faillite.

Concernant l'augmentation de la demande en instance d'appel, la BANQUE estime que sa demande est fondée pour les loyers de novembre 2022 jusqu'au 9 janvier 2024, date de la vente publique de l'immeuble, soit le montant total de 450.000 euros, avec les intérêts légaux.

Le LOCATAIRE conteste ledit montant, au motif que le loyer de novembre 2022 était compris dans la condamnation en première instance, et qu'un loyer de 30.000 euros, résultant du décompte de la BANQUE, avait été réglé en mars 2023, soit postérieurement au jugement déféré.

En effet, il résulte de la motivation du jugement déféré, que le loyer de novembre 2022 est inclus dans la condamnation.

Au 9 janvier 2024, 14 loyers supplémentaires, soit (14 x 30.000 =) 420.000 euros étaient dès lors échus, dont à déduire un loyer payé en 2023, suivant le décompte de la BANQUE du 28 décembre 2023.

L'augmentation de la demande est dès lors fondée pour le montant total de (420.000 – 30.000=) 390.000 euros, outre les intérêts légaux à partir des demandes respectives en justice faites par conclusions d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, siégeant contradictoirement, en application de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement, avec la restriction qu'il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, mais de fixer la créance de la société anonyme SOCIETE2.) à la somme de 1.500.000 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 1.230.000 euros à partir du 10 février 2022, jusqu'au jour de la faillite, et sur le montant de 270.000 euros à partir du 8 novembre 2022, jusqu'au jour de la faillite,

reçoit l'augmentation de la demande,

la dit fondée pour le montant de 390.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des demandes par conclusions en appel, soit sur le montant de 240.000 euros à partir du 18 août 2023 jusqu'au jour de la faillite, et sur le montant de 150.000 euros à partir du 8 janvier 2024 jusqu'au jour de la faillite,

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE2.) à la somme de 390.000 euros avec les intérêts légaux sur le montant de 240.000 euros à partir du 18 août 2023 jusqu'au jour de la faillite, et sur le montant de 150.000 euros à partir du 8 janvier 2024 jusqu'au jour de la faillite,

déclare l'arrêt commun à la société en commandite simple SOCIETE7.),

impose les frais et dépens de l'instance d'appel à la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL avec distraction au profit de Maître Annick Wurth, sur ses affirmations de droit.