

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 41/25 IV-COM

Arrêt commercial - faillite

Audience publique du vingt-cinq février deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00008 du rôle

Composition:

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

E n t r e

1) PERSONNE1.), retraité,

2) PERSONNE2.), retraitée,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

3) PERSONNE3.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un acte de l'huissier de justice Laura Geiger de Luxembourg du 20 décembre 2024,

comparant par Maître Stéphanie Starowicz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit acte Geiger,

comparant par Maître Andreas Komninos, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Les faits

Par contrat de bail signé le 17 octobre 2017, PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les Consorts PERSONNE5.)) ont donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1. ») un immeuble sis au ADRESSE4.) à Luxembourg.

Il résulte de l'extrait du registre de commerce et des sociétés que SOCIETE1.), constituée le 8 juillet 2016, a notamment comme objet social: « la création, la gestion et le développement d'espaces de travail partagés (coworking) au profit de ses clients utilisateurs, dans l'optique de permettre entre eux une mutualisation des ressources, le développement de réseaux de coopération, ainsi que le partage d'informations et de savoirs. La Société peut notamment mettre à la disposition de ses clients des espaces de travail équipés ou non, des bureaux, ordinateurs, salles d'archives, garages, services de téléphonie et télécopie, fournir tous services d'assistance administrative et procéder à l'organisation d'événements, animations et formations à portée éducative, promotionnelle ou autre, dans le but de favoriser et/ou promouvoir l'activité de ses clients ».

Par jugement d'appel du 10 juillet 2024 rendu par Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, SOCIETE1.) a été condamnée à payer aux Consorts PERSONNE5.) la somme de (264.000 + 52.742,34+66.000=)382.742,34 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges locatives et à déguerpir des lieux loués. Par ce même jugement, le Tribunal a confirmé le jugement de première instance du 14 mars 2023 qui avait dit non fondée la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) tendant à la condamnation des consorts PERSONNE5.) à lui payer la somme de 1.348.709,61 euros, sinon la somme de 948.709,61 euros, sinon la somme de 684.709, 61 euros.

Le jugement du 10 juillet 2024 a été signifié à SOCIETE1.) le 24 juillet 2024.

Les consorts PERSONNE5.) ont fait commandement à SOCIETE1.) à leur payer la somme de 404.490,44 euros suivant exploit d'huissier de justice du 13 septembre 2024. Ils ont fait dresser par acte d'huissier de justice du 23 septembre 2024, un procès-verbal de carence au siège social de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) a signifié aux Consorts PERSONNE5.) le 19 septembre 2024 un mémoire en cassation tendant à voir casser et annuler le prédit jugement du 10 juillet 2024.

La première instance

Par acte d'huissier de justice du 9 octobre 2024, les Consorts PERSONNE5.) ont fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour l'entendre déclarer en état de faillite.

Par jugement du 11 novembre 2024, le Tribunal a dit que l'issue du recours en cassation est susceptible d'avoir une influence sur le bien-fondé de la créance des consorts PERSONNE5.) tant au niveau de l'existence de cette créance qu'au niveau de son éventuelle extinction par le biais d'une compensation de créances réciproques. Il a partant dit la demande en faillite non fondée au motif que la créance des demandeurs n'a pas le caractère de certitude requis pour permettre de conclure que son défaut de paiement caractérise un état de cessation des paiements dans le chef de SOCIETE1.).

Procédure en appel

De ce jugement, qui leur a été signifié le 10 décembre 2024, les consorts PERSONNE5.) ont régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2024.

Ils demandent par réformation à ce que SOCIETE1.) soit déclarée en état de faillite.

A l'appui de leur demande, les consorts PERSONNE5.) font valoir que SOCIETE1.) leur redoit la somme de 401.898,77 euros et que malgré commandement de payer du 13 septembre 2024, aucun paiement ni proposition de règlement échelonné ne sont intervenus. L'huissier de justice aurait également dressé un procès-verbal de carence le 23 septembre 2024. Ils en déduisent que SOCIETE1.) a cessé ses paiements et que son crédit est ébranlé.

Ils ajoutent que SOCIETE1.) n'a jamais contesté leur redevoir des arriérés de loyer et de charges pour les années 2020 à 2022 et ce n'est qu'après avoir été convoquée devant le Juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, que SOCIETE1.) a sollicité à titre reconventionnel le remboursement d'hypothétiques travaux d'aménagements et de réparations, qui pourtant lui incombaient suivant le contrat de bail conclu en 2017, et a invoqué la nullité de certaines clauses du contrat pour constituer des clauses léonines.

Tant le Juge de paix que le Tribunal, saisi de l'appel, ont débouté SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle. Ils estiment que le recours en cassation introduit par SOCIETE1.) contre le jugement du 10 juillet 2024 n'est qu'un recours partiel en ce qu'il ne vise que cette demande reconventionnelle et qu'il ne saurait partant remettre en cause le caractère certain de leur créance.

SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement déféré. Elle admet l'existence d'arriérés de loyers pour un montant de 175.952 euros, mais elle estime que ce montant devrait se compenser avec sa propre créance au titre des travaux d'aménagement et de réparations aboutissant à un « surinvestissement ». Elle approuve la motivation du Tribunal en ce que son recours en cassation, toujours pendant, est susceptible d'avoir une influence sur le caractère certain de la créance invoquée à l'appui de la demande en faillite. Elle conteste pour le surplus que les conditions de la faillite soient réunies dans son chef. Le procès-verbal de carence aurait été effectué à son siège social qui ne serait pas son siège d'exploitation. Elle fait valoir qu'elle emploie actuellement environ dix salariés et qu'elle paie tant les termes courants des loyers, que les autres charges, frais, impôts et cotisations lui incombant.

Appréciation

L'appel introduit dans les forme et délai de la loi est recevable.

En application de l'article 437 alinéa 1er du Code de commerce, la faillite ne peut être prononcée qu'à la double condition que le débiteur commerçant soit en état de cessation des paiements et que son crédit soit ébranlé.

Une déclaration de mise en faillite constitue une mesure définitive dont les éléments constitutifs doivent être appréciés avec rigueur.

La cessation des paiements se définit comme étant l'impossibilité constatée dans laquelle se trouve un débiteur de faire face à ses engagements. L'ébranlement du crédit qui n'est qu'une modalité que la cessation des paiements doit revêtir pour justifier une déclaration de faillite, peut provenir tant de l'impossibilité pour le débiteur d'obtenir de l'argent frais pour payer ses dettes que du refus des créanciers de lui accorder des délais de paiements.

La cessation des paiements suppose impayées des dettes certaines, liquides et exigibles.

Le refus de paiement d'une seule dette, même civile, peut entraîner la faillite, quand les circonstances rendent certaines, à première vue, la suspension de la vie commerciale et la mort du crédit ¹.

¹Faillite et Banqueroute, par Emile Brunet, éd. Bruylant 1934, n° 90 et références jurispr. ; Les Nouvelles, Droit commercial, Tome IV, Les concordats et la Faillite par A. Cloquet, 3ème édition, Larcier 1985, n° 214

En l'espèce, les consorts PERSONNE5.) disposent certes d'une créance, il n'en demeure pas moins qu'un recours en cassation a été introduit contre le jugement du 10 juillet 2024, soit le titre qu'ils invoquent pour justifier leur créance.

Indépendamment de la question de l'influence de ce recours en cassation, qualifié de partiel par les appelants, sur la certitude de la créance invoquée, il ne suffit pas au créancier poursuivant en faillite d'établir qu'il dispose d'une créance certaine, liquide et exigible. Il faut en plus qu'il établisse que les conditions de la faillite soient remplies. Ainsi, il doit rapporter la preuve de l'existence d'une cessation des paiements et d'ébranlement de crédit dans le chef de sa débitrice.

En effet, l'« état de faillite » exige trois conditions : la qualité de commerçant ; la cessation des paiements ; l'ébranlement du crédit. Tant qu'une de ces conditions fait défaut, aussi longtemps qu'un commerçant fait face à ses échéances, tout au moins par des moyens réguliers, et qu'il continue à inspirer confiance, il n'est pas en état de faillite² .

Or, à cet égard, les consorts PERSONNE5.) produisent un procès-verbal d'exécution converti en acte de carence qui a été établi non pas au siège d'exploitation de l'activité de SOCIETE1.), mais à son siège social, de sorte que cette pièce ne suffit pas pour conclure à une absence d'actif dans le chef de l'intimée. Par ailleurs, les consorts PERSONNE5.) ne produisent aucune pièce relative à la situation actuelle de l'exploitation de la surface commerciale donnée par eux en bail à SOCIETE1.). D'après les renseignements de l'intimée fournis à l'audience, cette activité de location d'espaces de travail est toujours en cours, de sorte qu'il faut admettre qu'elle donne lieu à des rentrées de fonds. Il résulte en outre du décompte versé par SOCIETE1.) qu'elle paie, de manière plus ou moins régulière, les termes courants des loyers, tandis que la créance revendiquée par les appelants provient d'arriérés de loyers plus anciens.

Dans ces circonstances, les appelants n'ont pas suffisamment établi que SOCIETE1.) est en état de cessation des paiements ni que son crédit est ébranlé.

L'appel principal est dès lors non fondé et le jugement à confirmer en ce qu'il a dit la demande en déclaration de faillite non fondée.

SOCIETE1.) qui réclame le paiement d'une indemnité de procédure, ne justifie cependant pas l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

² op. cit. Les Nouvelles, n°24

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière de faillite,
statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 11 novembre 2024,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée
SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne les appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel.