

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 116/25 IV-COM

Audience publique du dix-sept juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00006 du rôle

Composition:

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

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéroNUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg du 7 décembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan Demircan, avocat à la Cour,

e t

Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-4170 Esch-sur-Alzette, 24, Boulevard J.F. Kennedy, prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

intimée aux fins du prédit acte Kurdyban,

comparant par la société à responsabilité limitée ie.lex, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel Phong, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

- Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente du 17 juillet 2019, la société civile immobilière de droit français SOCIETE4.) SCI (ci-après SOCIETE4.)) a vendu à la société à responsabilité limitée à associée unique de droit français SOCIETE5.) SARL (ci-après SOCIETE5.)), un ensemble immobilier situé dans la commune de ADRESSE4.) (F) (ci-après l'Immeuble).

En date du 7 mars 2022, un « *Protocole accord transactionnel* » (ci-après le Protocole) a été conclu entre les personnes suivantes : SOCIETE4.) prise en la personne de son représentant légal PERSONNE1.); SOCIETE5.) prise en la personne de son représentant légal PERSONNE2.) ; la SARL SOCIETE6.) prise en la personne de son représentant légal PERSONNE2.); la SA SOCIETE3.) prise en la personne de son représentant légal PERSONNE2.); la SA SOCIETE1.) prise en la personne de son représentant légal PERSONNE1.); PERSONNE1.); et PERSONNE2.).

Dans cet accord, les parties ont convenu d'une résolution amiable du compromis de vente du 17 juillet 2019.

L'article 3 de ce Protocole dispose :

« Les Parties rappellent que la réciprocité des concessions accordées implique que les dispositions du présent Protocole ne font qu'un seul et même ensemble.

Le défaut d'exécution d'un engagement par l'une des Parties pour quelque raison de ce soit entraîne la caducité immédiate, sans mise en demeure préalable, de l'entièreté du présent Protocole ».

L'article 4 prévoit la résolution amiable du compromis de vente, sans qu'une indemnité n'est due à ce titre.

L'article 5 du Protocole prévoit le transfert du permis de construire et de l'autorisation d'exploitation commerciale relatifs à l'Immeuble accordés par la mairie de ADRESSE4.).

Cet article 5 est rédigé comme suit :

« Le permis de construire donné par la SOCIETE7.) afférent à l'ensemble immobilier du ADRESSE5.) à ADRESSE4.), est transféré par la SARL SOCIETE5.) à la SCI SOCIETE8.), qui en devient le bénéficiaire.

La SCI SOCIETE8.) acquiert de la même manière l'autorisation d'exploitation commerciale (SOCIETE9.) qui s'y attache.

L'accomplissement des formalités pour les transferts du permis de construire et de la SOCIETE9.) incombe à Monsieur PERSONNE2.).

Si le transfert du permis de construire ou de l'autorisation d'exploitation commerciale est empêché de quelque manière que ce soit - si par exemple il n'est pas autorisé - le présent Protocole est caduc ».

L'article 6 est rédigé dans les termes suivants :

« Dans le cadre de la reprise du permis de construire à son bénéfice, la société SOCIETE1.) s'engage à verser, par le biais de toute personne morale de son choix se substituant à elle, à la société SOCIETE10.) gérée par Monsieur PERSONNE2.) la somme de 125 000 euros (cent vingt-cinq mille euros) à laquelle est déduit la somme de 10 000 € (dix mille euros qui ont été précédemment prêtés). Ainsi l'opération se solde à hauteur de 115 000 euros (cent quinze mille euros).

La présente somme sera versée lors du transfert effectif du permis de construire et de la SOCIETE9.) au bénéfice de toute société que M. PERSONNE3.) désignera.(...) ».

Par arrêté du 23 mai 2022, la mairie de ADRESSE4.) a transféré le permis de construire n° NUMERO5.), initialement délivré à SOCIETE5.) par arrêté du 18 décembre 2019, à SOCIETE4.).

Par courrier du 1^{er} juillet 2022, le mandataire d'SOCIETE3.) a fait parvenir le prédit arrêté au mandataire de SOCIETE1.).

Par courrier du 10 août 2022, signifié par huissier de justice en date du 18 août 2022, le mandataire d'SOCIETE3.) a mis SOCIETE1.) en demeure de procéder au versement du montant de 115.000 euros conformément au prédit article. Malgré courriers de rappel, aucun paiement n'est intervenu.

Par exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2022, SOCIETE3.) a assigné SOCIETE1.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 115.000 euros, outre les intérêts, ainsi que le montant de 2.500 euros au titre d'une indemnité de procédure.

Par jugement du 16 juin 2023, le Tribunal a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 115.000 euros augmenté des intérêts au taux légal à compter du 18 août 2022 ; a dit la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée ; a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) le montant de 1.500 euros au titre d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; a rejeté la demande de SOCIETE1.) en obtention d'une telle indemnité ; et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, qui a été signifié le 17 novembre 2023, SOCIETE11.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2023.

- **Instance d'appel**

L'appelante explique que la SOCIETE9.) qui avait été accordée à SOCIETE5.) portait sur la construction d'un ensemble commercial non alimentaire de 3.690 m² de surface de vente formé d'un bâtiment comprenant trois cellules commerciales, dont une sous l'enseigne ADRESSE6.) de 2.502 m² de surface de vente, et de deux autres, aux enseignes non connues, de 595 m² et 593 m², situé ZAC de la Zone Commerciale Nord, ADRESSE7.) à ADRESSE4.) en France.

Elle invoque la caducité du Protocole en se prévalant des dispositions de l'article 3 stipulant que le défaut d'exécution d'un engagement par l'une des parties, pour quelque raison que ce soit, entraîne la caducité immédiate de l'entièreté du Protocole.

L'obligation de transmettre la SOCIETE9.) n'aurait pas été exécutée.

A cet égard, elle fait valoir que « *si le permis de construire et la SOCIETE9.) ont été factuellement/ physiquement transférés par SOCIETE5.) à SOCIETE4.) en date du 23 mai 2022, il s'est néanmoins avéré qu'au jour du transfert, la société SOCIETE12.) s'était déjà désistée du projet* » ; que « *la SOCIETE9.) n'a ainsi pas*

pu être transmise de jure à SOCIETE4.) » ; et qu'« à défaut de transmission par SOCIETE5.) à SOCIETE4.) du contrat relatif à un espace commercial de 2.502 m² (conclu entre SOCIETE5.) et SOCIETE12.) la SOCIETE9.) n'a, in jure, pas pu faire l'objet d'un transfert au sens du Protocole ».

Elle considère que la SOCIETE9.) était liée à l'exploitation d'un commerce avec l'enseigne ADRESSE6.) et que le « *bail que SOCIETE5.) avait conclu avec SOCIETE12.) ne fut pas transféré à SOCIETE4.)* ».

A ce sujet, elle se réfère à sa pièce 2 et relève que dans son avis favorable, à la demande d'un permis de construire sollicité par SOCIETE5.), la Commission départementale d'aménagement commercial (SOCIETE9.) se serait référée à la création d'un ensemble commercial non alimentaire de 3.690 m² de surface de vente formé d'un bâtiment comprenant trois cellules commerciales, dont une sous l'enseigne ADRESSE6.) de 2.502 m² de surface de vente, et de deux autres, aux enseignes non connues, de 595 m² et 593 m², situé ZAC de la Zone Commerciale Nord, ADRESSE7.) à ADRESSE4.).

Il s'en dégagerait qu'au moment où SOCIETE5.) a soumis sa demande à la SOCIETE9.), « *un contrat existait entre SOCIETE5.) et SOCIETE12.) relatif à un espace commercial de 2.502 m²* ».

Le fait que cette demande a été soumise par SOCIETE5.) représentée par la société SOCIETE12.) et le courrier du 6 janvier 2021 constitueraient des présomptions d'existence d'un contrat entre ces deux sociétés.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement déferé par adoption des motifs y dégagés.

Elle considère que SOCIETE5.) a respecté et rempli son obligation de transfert du permis de construire et de la SOCIETE9.) afférents à l'ensemble immobilier sis ADRESSE8.) à ADRESSE4.), à SOCIETE4.). Elle souligne que malgré plusieurs courriers de rappel, ce ne serait qu'à l'audience des plaidoiries de première instance que SOCIETE1.) aurait soulevé le prétendu défaut de transfert de la SOCIETE9.). L'appelante resterait toujours en défaut d'établir l'existence d'un contrat entre SOCIETE5.) et SOCIETE12.) relatif à un espace commercial de 2.502 m², et d'établir qu'un tel contrat ait été résilié ou ait dû être « cédé ». Elle relève en outre que c'est SOCIETE4.) qui a demandé le retrait du permis de construire en date du 2 décembre 2022, soit postérieurement à la demande en paiement du montant réclamé.

La Cour constate que le document (pièce 2 de SOCIETE1.) émanant de la Préfecture du Bas-Rhin, secrétariat de la SOCIETE9.), intitulé «

Communiqué Aménagement Commercial », indique que la SOCIETE9.) « réunie le 8 novembre 2019 a émis un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale sollicitée par la SARL SOCIETE5.), représentée par la société SOCIETE12.) (...) ».

Le fait que cette demande a été sollicitée par SOCIETE5.), représentée par la société SOCIETE12.) n'établit pas, et ne fait pas présumer l'existence d'un contrat de bail commercial valable entre SOCIETE5.) et la société SOCIETE12.).

Le courrier du 6 janvier 2021 de SOCIETE5.) à ADRESSE6.) qui relève que la « nouvelle date de livraison de la cellule ADRESSE6.) est fixée au 29 avril 2022 au plus tard », ne fait pas non plus présumer l'existence d'un contrat de bail valide entre SOCIETE5.) et la société SOCIETE12.).

L'appelante fait encore état d'un courrier du 26 janvier 2021 adressé par SOCIETE5.) à la société SOCIETE12.), duquel il résulterait qu'un contrat de « *bail commercial notarié en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives* », a été conclu avec la société SOCIETE12.).

S'il est vrai que ce courrier évoque un « *bail commercial notarié en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives* », il n'en reste pas moins qu'il incombe à SOCIETE1.) d'établir la résiliation alléguée du prétendu contrat de bail commercial valable, voire son affirmation que la société SOCIETE12.) se serait « *désistée du projet* » avant le transfert du permis de construire et de la SOCIETE9.), contestées par SOCIETE3.), et qui ne résulte d'aucun élément du dossier.

En tout état de cause, l'appelante reste en défaut d'explicitier dans quelle mesure la prétendue résiliation d'un bail commercial, à supposer qu'un contrat de bail commercial valable ait existé entre SOCIETE5.) et la société SOCIETE12.), devait entraîner la caducité du Protocole.

Il ne résulte en effet pas des énonciations du Protocole qu'un transfert d'un tel bail commercial, qui ait porté sur un espace commercial de 2.502 m², ait constitué une obligation/un engagement à charge de SOCIETE5.), voire un élément du transfert en cause.

Il aurait été pourtant aisé pour SOCIETE1.) d'inclure une disposition dans ce sens, si tel était un élément essentiel pour elle, d'autant plus qu'elle avait connaissance du permis de construire et de la SOCIETE9.) qui étaient joints au Protocole et qui évoquaient l'enseigne ADRESSE6.).

Or tel n'a pas été le cas.

L'appelante reproche en outre à SOCIETE5.) un défaut de céder le bail SOCIETE12.).

Or, il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'une obligation de « céder » un bail SOCIETE12.) ait fait l'objet du Protocole ou ait fait partie du transfert du permis de construire et de la SOCIETE9.).

Tel que le tient encore à souligner l'intimée, le Protocole fut précisément conclu afin de mettre fin aux différents litiges opposant les parties et aux fins de restreindre leurs liens capitalistiques.

Le Protocole énonce à cet égard, notamment, que PERSONNE4.), venderesse, a pour gérant PERSONNE1.); l'acquéreuse, SOCIETE5.), gérée par PERSONNE2.), a pour associée unique SOCIETE6.) SARL cogérée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.); que de ces liens capitalistiques ressortait une volonté partagée de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de développer un projet immobilier en commun; et qu'à la suite de diverses mésententes, une période conflictuelle s'est ouverte et la vente n'a jamais été réitérée par un acte authentique.

Une violation par l'intimée de l'exécution de bonne foi du Protocole n'est partant pas rapportée, ni une exécution partielle ou incomplète dans son chef.

La Cour retient ainsi de l'ensemble des développements qui précèdent, que le permis de construire et la SOCIETE9.) ont été valablement transférés à SOCIETE4.) par arrêté du 23 mai 2022, et qu'en application de l'article 6 du Protocole, SOCIETE1.) redoit le montant de 115.000 euros à SOCIETE3.).

Le moyen tiré de la caducité du Protocole n'est dès lors pas fondé.

Au vu de l'issue du litige, la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée, ni pour la première instance ni pour l'instance d'appel.

C'est par des motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance, eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, ont condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Pour les mêmes motifs, il y a encore lieu de déclarer la demande d'SOCIETE3.) en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 2.500 euros.

Ayant succombé au litige, c'est à juste titre que SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de déclarer la demande de SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déclare non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Daniel Phong, sur ses affirmations de droit.