

Arrêt civil

**Audience publique du 5 mai deux mille dix**

Numéro 34508 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. la société civile immobilière I),**

**2. B),**

**3. S), épouse B),**

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 21 janvier 2009,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**Maître Gaston STEIN**, avocat à la Cour, demeurant à L-1945 Luxembourg, 3, rue de la Loge, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme G. V),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL du 21 janvier 2009,  
comparant par lui-même.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Aux termes d'un acte notarié du 30 mai 2000, S) S.A. (représentée par son administrateur-délégué Michel E)) vend en état futur d'achèvement à I) S.C.I. (représentée par ses associés gérants B) et S)) « les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur état futur d'achèvement complet », dans « un immeuble en copropriété dénommé <Résidence PORTE DE DUDELANGE>, sis coin route de Kayl et rue Gaffelt » à Dudelage, tel qu'y spécifié.

Le prix de vente, d'un import de 32.000.000.- de francs (793.259,28.- euros) T.V.A. de 15% comprise, se compose des montants de 4.007.304.- francs (terrain), 12.596.713.- francs (constructions déjà réalisées), -soit un total de 16.604.017.- francs (411.602,83.- euros), auquel s'ajoute le montant de 15.395.983.- francs pour les travaux restant à réaliser (TVA de 15% comprise), soit un solde de 381.656,45.- euros.

Suivant mention à l'acte notarié, la somme de 16.604.017.- francs, soit 411.602,83.- euros, est réglée lors de la passation de celui-ci.

Soutenant que les tranches chauffage, sanitaire, électricité, plâtre, carrelage et remise des clés, d'un total de 208.176,27.- euros (8.397.810.- francs) prévues au contrat du 30 mai 2000 n'ont été, ni facturées par G. V) S.A. (antérieurement S) S.A.), ni payées par I) S.C.I., que le 15 octobre 2002, I) S.C.I. (représentée B), qui est également un des administrateurs de G. V) S.A.) conclut un contrat de bail commercial avec G. V) S.A. (représentée par son administrateur René V)), portant sur les lieux acquis le 30 mai 2000, pour un loyer mensuel de 5.150.- euros, charges comprises, se prévalant de ce que le locataire G. V) S.A. occupe les lieux jusqu'au 22 octobre 2004, date du jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg la déclarant en état de faillite, faisant valoir que I) S.C.I. dépose le 8 novembre 2004 sa déclaration de créance d'un montant de 89.148,38.- euros du chef de solde d'arriérés de loyers et d'avances sur charges, Gaston STEIN, en sa qualité de curateur de la faillite G. V) S.A., assigne par exploit d'huissier du 17 octobre 2007 I) S.C.I, ainsi que ses associés B) et S), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir condamner, d'une part, I) S.C.I. à lui payer la

somme de 208.176,27.- euros et, d'autre part, B) et S) chacun au paiement du montant de 104.088,13.- euros, avec les intérêts légaux y spécifiés.

Par exploit d'huissier du 21 janvier 2009, I) S.C.I., B) et S) interjettent régulièrement appel contre le jugement rendu le 23 décembre 2008 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg disant non fondées les demandes dirigées contre B) et S), et condamnant I) S.C.I. à payer à Maître Gaston STEIN, ès qualités, le montant de 208.176,27.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Les appelants demandent que, par voie de réformation, Maître Gaston STEIN, ès qualités, soit débouté de sa demande.

Le curateur conclut à la confirmation du jugement du 23 décembre 2008.

B) est un des gérants de I) S.C.I. et, avec Michel E) et René V), administrateur de G. V) S.A..

A l'appui de leur recours, les appelants se prévalent, comme en première instance, d'un écrit signé, intitulé « Convention », conclu entre I) S.C.I., G. V) S.A. et B), portant la date du 24 novembre 2003, libellé comme suit :

« En date du 30 mai 2000 la société I) a acquis un local de commerce dans la Résidence Porte de Dudelange au prix de 793.259,28 €

- une somme de 585.083,01 € a été payée
- un solde de 208.176,27 € est resté ouvert

« Le 21 novembre 2003 Monsieur B) a transféré à la société G. V) S.A. le montant de 412.320,00 € ».

« Les parties s'accordent à dire que 208.176,27 € sont affectés au paiement du solde que la société I) doit à la société G. V) S.A. ».

« Le restant de ce montant est consenti par Monsieur B) à titre de prêt à la société G. V) S.A., remboursable à première demande et non productif d'intérêts ».

« Fait en autant d'exemplaires que de parties à Bettembourg, le 24 novembre 2003 ».

Cette convention est signée sous « I) S.C.I. » par S), sous « G. V) S.A. » par Michel E) et René V), ainsi que par B) sous « B) ».



Ainsi, la pièce intitulée « Historique des comptes généraux » « périodes de 01/2003 à 10/2004 » de G. V) S.A., indique au crédit du compte courant de l'associé B), à la date du 21 novembre 2003, un « apport personnel » d'un montant de 412.320.- euros, à la date du 24 novembre 2003, un autre « apport personnel » d'un montant de 175.000.- euros, ledit compte renseignant, ainsi, compte tenu d'une rectification au 31 décembre 2003 (2.344,19.- euros), un total créditeur de 589.664,19.- euros.

Le « Bilan – Détail passif – exercice au 31/12/2003 » de G. V) S.A. indique sous « Compte courants associés », pour ce qui concerne le compte courant associé de B), au 31 décembre 2002, un montant de 82.631,52.- euros, renseignant le 31 décembre 2003, un montant de 665.316,38.- euros.

Ces seuls éléments comptables de G. V) S.A. au dossier (qui notamment ne comporte pas le « Bilan – Détail actif – exercice 2003 ») ne viennent, par conséquent, pas corroborer l'affirmation de I) S.C.I. que le montant de 412.320.- euros viré le 21 novembre 2003 par B) sur son compte courant associé auprès de G. V) S.A., ait été amputé à concurrence du montant de 208.176,27.- euros le 24 novembre 2003 -voire par la suite-, pour apurer la dette litigieuse de I) S.C.I. dans les livres de G. V) S.A..

C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges retiennent que I) S.C.I., ni n'établit, ni n'offre en preuve que le montant 208.176,27.- euros lui réclamé par le curateur est, conformément à ce qui est libellé dans la convention du 24 novembre 2003, employé au paiement de la créance litigieuse de G. V) S.A. à l'encontre de I) S.C.I..

Le jugement du 23 décembre 2008 est par conséquent à confirmer en ce qu'il condamne I) S.C.I. à payer au curateur le montant de 208.176,27.- euros avec les intérêts légaux y spécifiés.

C'est cependant à tort que les premiers juges condamnent I) S.C.I. au paiement d'une indemnité de procédure, la faillite G. V) S.A. restant en défaut de justifier de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'appel est par conséquent à dire fondé à cet égard.

Les appelants étant, au vu de l'issue du litige en instance d'appel, à condamner aux frais et dépens des deux instances, leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances sont à dire non fondées.

**PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel,

le dit fondé en partie,

partant, réformant,

rejette la demande de Maître Gaston STEIN, ès qualités, en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre I) S.C.I.,

confirme le jugement du 23 décembre 2008 pour le surplus,

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