

Arrêt civil

Audience publique du 10 novembre deux mille dix

Numéro 35531 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 :

la société anonyme W) HOLDING,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES
d'Esch/Alzette en date du 17 novembre 2009,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée IMMOBILIERE M),

intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 17 novembre 2009,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Aux termes d'un « Kaufvertrag » du 14 août 2008, W) HOLDING S.A. (« Verkäufer »), représentée par son administrateur délégué E), et IMMOBILIERE M) S.AR.L. (« Käufer »), représentée par son gérant et associé unique B), conviennent du contrat de vente suivant : « ... ».

« Artikel 1 Der Verkäufer tritt 500 Aktien der Aktiengesellschaft NT) S.A. ... an den Käufer ab ».

« Artikel 2 Alle Besitzrechte der genannten Aktien gehen ab Eingang des Kaufpreises auf einem Konto der NT) S.A. auf den Käufer über. Der Käufer (?) verpflichtet sich die Aktien unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises dem Verkäufer (?) auszuhändigen ».

« Artikel 3 Der Verkauf wird beiderseits eingewilligt zum Preise von 225.000,00 EUR, zahlbar bei Zeichnung gegenwärtiger Urkunde ».

« Artikel 4 Der Käufer räumt ein, die Geschäfts- und Finanzlage der genannten Gesellschaft eingehend geprüft zu haben und verzichtet im voraus auf Regressansprüche jeglicher Art ».

Par exploit d'huissier du 10 octobre 2008, M) IMMOBILIERE S.AR.L. assigne W) HOLDING S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir annuler sur la base de l'article 1118 du code civil le contrat du 14 août 2008 du chef de lésion et condamner W) HOLDING S.A. à lui rembourser le montant réglé de 225.000.- euros avec les intérêts légaux y spécifiés.

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2009, W) HOLDING S.A. interjette appel contre le jugement rendu le 6 octobre 2009 par le tribunal d'arrondissement qui faisant droit à la demande, annule la convention du 14 août 2008 et condamne W) HOLDING S.A. à payer à M) IMMOBILIERE S.AR.L. le montant de 225.000.- euros avec les intérêts légaux.

L'appelante conclut à ce que par voie de réformation la demande de M) IMMOBILIERE S.AR.L. soit rejetée.

L'intimée conclut à l'irrecevabilité du recours en ce que l'acte d'appel se limite à reproduire les moyens développés en première instance par W) HOLDING S.A., sans entreprendre les motifs du jugement du 6 octobre 2009.

Or, faisant en son acte d'appel grief aux premiers juges de retenir que les conditions de l'article 1118 du code civil sont données, les moyens que W) HOLDING S.A. développe à ces fins constituent nécessairement dans une certaine mesure une reprise de ceux de première instance rejetés par le jugement entrepris.

Par ailleurs, l'intimée ne saurait se prévaloir d'une quelconque violation des droits de la défense, puisque exposant amplement à titre subsidiaire en ses premières conclusions d'appel ses moyens au fond, de fait et de droit, à l'encontre du recours de M) IMMOBILIERE S.AR.L..

Répondant pour le surplus aux forme et délai de la loi, l'appel est par conséquent recevable.

W) HOLDING S.A. fait grief aux premiers juges de retenir que les conditions d'application de l'article 1118 du code civil sont remplies en l'espèce.

Cet article tel que revu par la loi du 15 mai 1987 « modifiant et complétant certains articles du code civil et complétant la loi du 25 août 1983 sur la protection juridique du consommateur » est libellé en son alinéa 1^{er} comme suit :

« Sauf les règles particulières à certains contrats ou à l'égard de certaines personnes, la lésion vicie le contrat, lorsqu'elle résulte d'une disproportion évidente au moment de la conclusion du contrat entre la prestation promise par l'une des parties et la contrepartie de l'autre et que cette disproportion a été introduite dans le contrat par l'exploitation d'une position de force, en abusant sciemment de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience de l'autre partie. La charge de la preuve incombe à la partie qui se prétend lésée ». « ... ».

Si l'existence d'une lésion au sens de l'article 1118 est à établir par IMMOBILIERE M) S.AR.L. qui s'en prévaut, cette preuve est libre en l'espèce, puisque étant à rapporter à l'encontre de la société commerciale W) HOLDING S.A..

La réforme législative du 15 mai 1987 qui fait de la lésion, à l'instar des dol, erreur ou violence, un vice du consentement à caractère général ce, qu'il s'agisse de relations contractuelles impliquant un ou plusieurs consommateurs finaux, ou de relations contractuelles entre commerçants, pose une condition double.

En effet, le déséquilibre évident entre les droits et obligations réciproques au moment de la conclusion du contrat n'est pas en soi

constitutif de la lésion, encore faut-il que cette disproportion évidente soit le résultat d'une exploitation consciente par l'un des cocontractants d'une position d'infériorité de l'autre partie.

Peut être qualifié d'inexpérience le fait qu'une partie n'a pas les connaissances ordinairement requises pour apprécier la situation concrète dans laquelle le contrat est conclu.

Il peut ainsi suffire que, même en disposant d'une certaine expérience commerciale dans le domaine en cause, la partie ne soit cependant pas en mesure de saisir la portée de l'affaire qui lui est proposée (Documents Parlementaires n° 2217, Exposé des motifs <commentaire des articles>, p. 9 ; id. n° 2217-5, Rapport de la Commission juridique, Considérations générales, p. 3 ; id. n° 2217-7, Commission juridique, p. 2).

Contrairement à ce que soutient W) HOLDING S.A., il n'importe pas de savoir si elle a « volontairement, sciemment et consciemment <causé une quelconque disproportion> » mais il s'agit de déterminer si, étant consciente de la valeur réelle des actions de NT) S.A. cédées, elle a volontairement exploité l'inexpérience éventuelle afférente de M) IMMOBILIERE S.AR.L. en la matière pour aboutir au contrat.

Si l'appelante souligne dans ce contexte avoir fait savoir à l'intimée que « l'ensemble des documents pouvant lui être nécessaires en vue d'envisager parfaitement la transaction à conclure était disponible pour sa consultation, que ce soit au siège de la société ou encore auprès du registre de commerce et des sociétés », mais que « M) IMMOBILIERE n'a jamais demandé à consulter le moindre des documents pourtant mis à sa disposition », elle n'en tire pas de conclusion juridique précise, plus particulièrement pas à partir de l'article 4 du contrat pour, le cas échéant, soutenir que M) IMMOBILIERE S.AR.L. aurait contractuellement renoncé à toutes éventuelles demandes en nullité du contrat ou en réduction de ses obligations.

Pour le reste, l'affirmation de l'appelante selon laquelle l'intimée a « conclu le 14 août 2008 en pleine connaissance de cause » est, à priori, contredite par son autre affirmation selon laquelle « M) IMMOBILIERE n'a jamais demandé à consulter le moindre des documents pourtant mis à sa disposition ».

Il découle des éléments au dossier et plus particulièrement de l'analyse des comptes de NT) S.A. établie le 4 septembre 2008 par le réviseur d'entreprises F) que c'est l'étude non seulement des comptes sociaux, mais celle encore des livres et des documents notamment fiscaux de la société

NT) S.A. qui permettent de conclure le contrat litigieux en connaissance des situations économique et financière réelles de la société.

Or, d'une part, F) a pour son analyse du 4 septembre 2008 uniquement pu procéder à une analyse des comptes sociaux de NT) S.A..

D'autre part, NT) S.A. ne confère aucune suite à la lettre lui adressée le 5 septembre 2008 par F) qui sollicite pour le compte du gérant de IMMOBILIERE M) S.AR.L. de plus amples informations et documents, telles et parmi d'autres, les « -copies des procès-verbaux des assemblées générales annuelles approuvant les comptes des exercices 2004, 2005, 2006 et éventuellement 2007 ; » ... « -copies des déclarations fiscales des exercices 2004, 2005, 2006 et éventuellement 2007, avec les bulletins d'impositions y relatifs ; » ... « -copies des rapports du commissaire aux comptes pour les exercices 2004, 2005, 2006 et éventuellement 2007 ; » « copies des contrats en cours pour l'exercice en cours ainsi que copies des contrats en cours pour les exercices en cours ; ... ».

Ces mêmes documents ne sont même pas produits dans le cadre du présent litige, que ce soit en première instance ou en instance d'appel.

L'étude de l'évolution des exercices 2004 à 2007 telle que le réviseur d'entreprises a pu l'effectuer l'amène aux constatations et conclusions suivantes :

« L'analyse du bilan 2007 reflète l'état d'une société fortement endettée ... » ; « Au vu des chiffres analysés, il s'avère que la société a un grand problème de liquidités alors qu'au 31.12.2007 elle est dans l'impossibilité totale d'honorer ses débiteurs, les capitaux propres de la société étant négatifs de près de EUR 500.000,00 et d'un point de vue bilantaire, la société vaut zéro ». « ... ».

« Il s'avère que la société vit actuellement par le financement qu'elle obtient de l'actionnaire M. S) ... ».

Si en instance d'appel W) HOLDING S.A. déclare contester les conclusions F) « quant au fond », elle ne précise cependant d'aucune manière concrète, ni en fait, ni en droit, en quoi consistent ces contestations.

Restant vagues et imprécises, ces contestations « quant au fond » ne sauraient partant pas être examinées autrement, de sorte qu'il y a lieu d'en faire abstraction.

Pour le reste, c'est à juste titre que l'appelante fait valoir que l'analyse des comptes de NT) S.A. du 4 septembre 2008 est postérieure à la cession

litigieuse et qu'elle étudie une situation comptable antérieure à la cession du 14 août 2008, alors que les conditions de l'article 1118 alinéa 1^{er} du code civil doivent exister au moment du contrat incriminé, et que c'est au demandeur en nullité ou en réduction qu'il appartient d'établir l'existence de la lésion au sens de l'article 1118 du code civil.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, c'est néanmoins à bon droit que les premiers juges retiennent l'analyse F) dans leur examen de l'existence ou non d'une disproportion manifeste entre les prestations réciproquement convenues le 14 août 2008.

Si, en effet, c'est à IMMOBILIERE M) S.AR.L. qu'il incombe de prouver l'existence de la lésion dont elle se prévaut, et plus particulièrement celle de la disproportion évidente entre les prestations réciproques au moment de la conclusion du contrat, la question de savoir si l'intimée suffit ou non à cette preuve s'apprécie compte tenu, d'une part, de ce qu'en l'espèce la preuve est libre, les contractants étant commerçants, d'autre part, compte tenu entre autres des présomptions pouvant découler d'autres circonstances telle, entre autres, l'attitude adoptée par W) HOLDING S.A. confrontée aux éléments négatifs dégagés par l'analyse F) et y soulignés clairement.

A cet égard, l'analyse F) précise le 4 septembre 2008 de manière non équivoque que :

« ... il faudrait pouvoir analyser la situation actuelle de la société pour voir quel est son état d'endettement et quels sont sa trésorerie et son fonds de roulement actuels permettant de régler les dettes courantes, notamment les dettes fournisseurs, mais aussi et surtout les dettes vis-à-vis de l'Etat ».

Or, W) HOLDING S.A. reste en défaut de prendre la moindre position par rapport à ces interpellations précises et claires de l'analyse F) du 4 septembre 2008 et, notamment, quant à la constatation y faite qu'il faudra procéder à l'étude d'autres documents pour savoir « où la société (NT) S.A.) se trouve actuellement et quelles sont ses possibilités de survie avec une trésorerie au 31.12.2007 de EUR 2.000,00 face à des dettes de EUR 1.500.000,00 ! ».

Malgré cette précision et malgré les autres constatations de l'analyse F) retraçant l'évolution globalement négative de NT) S.A. pour les exercices 2004 à 2007, amenant le réviseur d'entreprises à retenir qu'au vu des documents fin 2007 la société « vaut zéro », l'appelante ne produit pas un seul document matérialisant la situation comptable, financière, économique ou fiscale de NT) S.A. à la date la plus proche du contrat du 14 août 2008,

notamment pas ceux dont question à la lettre F) précitée du 5 septembre 2008.

De même, n'explique-t-elle pas les raisons qui pourraient l'empêcher de produire actuellement, soit fin 2010, des informations ou pièces concernant la situation financière ou fiscale de NT) S.A. au moment de la cession litigieuse alors pourtant que, d'une part, elle est la société holding gérant les actions litigieuses avant la cession du 14 août 2008 et que, d'autre part, un des administrateurs de W) HOLDING S.A., soit le comptable E), est en même temps administrateur de NT) S.A., éléments devant à priori faciliter l'accès aux documents ou données qu'il s'agit de produire.

Le fait que dans ce contexte particulier, W) HOLDING S.A. reste en défaut de fournir le moindre document reflétant la situation comptable, financière ou économique la plus proche de la date de la conclusion du contrat du 14 août 2008, celui encore qu'elle ne sollicite pas non plus l'institution d'une expertise judiciaire devant examiner le bien-fondé des constatations et conclusions de l'analyse F), constituent autant de présomptions supplémentaires permettant de retenir qu'en date du 14 août 2008, la situation est pour le moins aussi négative que celle décrite à l'analyse F).

L'ensemble de ces circonstances font qu'on se trouve en présence de présomptions graves, précises et concordantes établissant que la situation comptable, financière et économique de NT) S.A. n'a pas ultérieurement au 31 décembre 2007 -en particulier le 14 août 2008- évolué dans un sens positif par rapport à l'analyse F).

Au vu des développements qui précèdent et du résultat de l'analyse F), c'est à bon droit que les premiers juges retiennent l'existence le 14 août 2008 d'une disproportion évidente entre la prestation de M) IMMOBILIERE S.AR.L. (paiement d'un montant de 225.000.- euros) et la contrepartie de W) HOLDING S.A. (soit cession de 50% des actions d'une société dont la valeur bilantaire est zéro).

Les éléments au dossier établissent également que, tel que le retient le jugement dont appel, pour aboutir à la conclusion du contrat du 14 août 2008, W) HOLDING S.A. abuse sciemment de l'inexpérience de M) IMMOBILIERE S.AR.L..

Intervient à cet égard de nouveau le fait que le conseil d'administration de W) HOLDING S.A. est pour partie composé des mêmes personnes que celui de NT) S.A., soit notamment le comptable E), qui est en même temps administrateur-délégué de W) HOLDING S.A., qu'il engage par sa seule signature.

Il s'y ajoute que c'est le même E) qui représente par devant le notaire X) les deux sociétés panaméennes constituant le 23 septembre 1997 la société NT) S.A..

L'appelante ne conteste finalement pas l'affirmation de l'intimée selon laquelle FIDUCIAIRE Y) S.A., désignée dans l'acte de constitution de NT) S.A. comme commissaire aux comptes de celle-ci, est « contrôlée par E) », celui-ci en étant, pour le moins, un des administrateurs.

Concernant les connaissances contestées de M) IMMOBILIERE S.AR.L. en matière de construction immobilière, c'est à bon droit que les premiers juges relèvent que l'objet social de cette société consiste en les seules détention, gestion et administration d'immeubles, différant ainsi fondamentalement de celui de NT) S.A. qui consiste en « l'exploitation d'une entreprise de construction, de terrassement avec vente de matériaux de construction, de terre et de terreau », NT) S.A. pouvant en outre « effectuer toutes opérations commerciales et financières, mobilières et immobilières qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui peuvent favoriser l'extension ou le développement ... » (article 4 des statuts de NT) S.A.).

L'objet social de M) IMMOBILIERE S.AR.L n'implique, contrairement à l'affirmation de l'appelante, entre autres, pas de connaissances d'agent immobilier, voire celles spécifiques requises en matière des transactions du marché immobilier, ou celles techniques plus généralement requises en matière immobilière.

L'objet social de W) HOLDING S.A., par contre, diffère par la nature même de la société fondamentalement de celui de M) IMMOBILIERE S.AR.L. puisque consistant en la prise de participations dans d'autres entreprises, luxembourgeoises ou étrangères, et en la gestion ainsi que la mise en valeur de ces participations (cf Alain STEICHEN, Précis de Droit des Sociétés, n° 452, éd. 2010).

Ces éléments établissent l'expérience et la position de force de W) HOLDING S.A. par rapport à M) IMMOBILIERE S.AR.L. notamment sur le plan de l'évaluation des actions litigieuses.

Par contre, le fait que le gérant et associé unique de IMMOBILIERE M) S.AR.L. est médecin-dentiste ne permet pas de suivre W) HOLDING S.A. pour en déduire que partant il dispose également de l'expérience et de la capacité lui permettant d'apprécier la situation réelle de NT) S.A. et partant la valeur des actions cédées le 14 août 2008 et, notamment, celles de

procéder à ces fins à une lecture utile des documents comptables de NT) S.A..

A y ajouter, entre autres, que E), administrateur-délégué de W) HOLDING S.A., venderesse des actions de NT) S.A., est en même temps administrateur de cette dernière société, on est en présence d'un ensemble de circonstances prouvant qu'au moment de la vente litigieuse, W) HOLDING S.A. connaît nécessairement de la situation financière et économique réelle de NT) S.A., et partant de la valeur économique nulle des actions de celle-ci, qui sont cependant pour moitié cédées à M) IMMOBILIERE S.AR.L. le 14 août 2008 contre paiement du montant de 225.000.- euros.

Faisant finalement application d'une interprétation large de la notion d'inexpérience dont question à l'article 1118 du code civil, il y a lieu de retenir que la convention est conclue le 14 août 2008 alors que W) HOLDING S.A. abuse sciemment de l'inexpérience de M) IMMOBILIERE S.AR.L., en mettant à profit sa propre position de supériorité économique, matérialisée en l'espèce entre autres par sa connaissance parfaite de la situation financière réelle de NT) S.A. et dès lors, de la valeur réelle nulle des actions vendues le 14 août 2008.

Contrairement à ce que fait valoir W) HOLDING S.A., les éléments au dossier établissent par conséquent, d'une part, l'existence d'une lésion, à savoir d'une disproportion évidente au moment de la conclusion du contrat entre la prestation qu'elle promet et la contrepartie de M) IMMOBILIERE S.AR.L., d'autre part, que cette disproportion manifeste est due au fait volontaire de W) HOLDING S.A. qui exploite sciemment et entend mettre à profit l'inexpérience de l'intimée, en mettant à profit sa position de supériorité technique et économique.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges prononcent par application de l'article 1118 du code civil la nullité du contrat ainsi vicié.

En effet, au vu des développements qui précèdent et à défaut du moindre argument de fait ou de droit permettant de conclure à une valeur réelle quelconque des actions vendues, il y a lieu de rejeter la demande subsidiaire de l'appelante visant à la réduction du prix de la cession convenu le 14 août 2008

Au vu du sort du litige en instance d'appel, la Cour ne peut que confirmer la décision des premiers juges consistant à rejeter la demande de W) HOLDING S.A. en obtention d'une indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

W) HOLDING S.A. étant en sa qualité de partie succombante à condamner aux frais et dépens des deux instances, ses demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont non fondées.

M) IMMOBILIERE S.AR.L. ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 6 octobre 2009,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne W) HOLDING S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Fernand ENTRINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.