

Arrêt rendu le sept novembre deux mille dix-huit sur requête d'appel contre une ordonnance de refus d'autorisation de saisie-arrêt déposée le 25 septembre 2018 au greffe de la Cour par la société en commandite simple **KLEYR GRASSO**, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Ella **SCHONCKERT** et Maître Emilie **WATY**, en remplacement de Maître Donata **GRASSO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société de droit roumain **SOC1.) S.R.L.**

LA COUR D'APPEL :

septième chambre, a rendu à l'audience publique du 7 novembre 2018, après instruction en chambre du conseil,

l' a r r ê t

qui suit:

Par requête déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 7 septembre 2018, la société de droit roumain **SOC1.) S.R.L.**, ci-après la société **SOC1.)**, a demandé à Madame le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, à être autorisée à pratiquer saisie-arrêt entre les mains de :

1. la société **SOC2'.)** Sàrl,
2. la société **SOC2'').)** SLP-SIF,
3. la société **SOC2''').)** S.A.,
4. la société **SOC2''''.)** Sàrl,
5. la société **BQUE1.)** LUXEMBOURG S.A.,

(i) sur les actions et autres parts d'intérêts détenues dans le capital des sociétés tierces-saisies ou autrement par **SOC2.)** S.à.r.l., **SOC2'.)** S.à.r.l., **SOC2''''').)** S.R.L. en liquidation, **SOC2'').)** SLP-SIF, ainsi que sur les sommes, capital, dividendes et autres droits pécuniaires attachés aux parts sociales, dus actuellement et dans le futur,

(ii) sur toutes sommes, avoirs, deniers, objets, titres, instruments financiers ou valeurs et tous autres droits, valeurs mobilières, actions et

créances généralement quelconques que les parties tierces-saisies doivent ou devront à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit aux sociétés **SOC2.) S.à.r.l., SOC2'.) S.à.r.l., SOC2''''') S.R.L.** en liquidation, **SOC2''.) SLP-SIF,**

(iii) notamment, mais non exclusivement en vertu de tout contrat de dépôt, de prêt, d'avance de société ou autre, ainsi qu'en vertu d'éventuels contrats fiduciaires, en cours ou dénoncés, et plus généralement de tout contrat ou quasi-contrat faisant naître au profit des parties défenderesses **SOC2.) S.à.r.l., SOC2'.) S.à.r.l., SOC2''''') S.R.L.,** en liquidation, **SOC2''.) SLP-SIF,** ou de toute autre personne agissant en leur nom ou pour leur compte, un quelconque droit de créance, que ce soit en qualité de titulaire du droit ou de bénéficiaire juridique ou économique,

pour avoir sûreté, conservation et paiement de la somme en principale de 5.000.000 €, sans préjudice des frais à échoir et des intérêts et sous réserve de condamnation à l'indemnité de procédure conformément à l'article 240 du NCPC.

Par ordonnance du 7 septembre 2018, un vice-président du tribunal d'arrondissement, en remplacement de Madame le Président du tribunal d'arrondissement, a reçu la demande en la forme mais l'a déclarée non fondée.

Pour refuser d'autoriser la saisie-arrêt, le magistrat a retenu que les renseignements fournis et les pièces versées en cause n'étaient pas de nature à permettre de retenir l'existence d'une créance de 5.000.000 € dans le chef de la requérante à l'égard des sociétés **SOC2.) S.à.r.l., SOC2'.) S.à.r.l., SOC2''''') S.R.L.** en liquidation, **SOC2''.) SLP-SIF** à défaut de présenter le caractère de certitude requis pour justifier une saisie-arrêt.

Par requête d'appel déposée au greffe de la Cour le 25 septembre 2018, la société **SOC1.)** a régulièrement interjeté appel contre la susdite ordonnance, demandant, par réformation, à la Cour d'autoriser la saisie-arrêt en question.

Exposé du litige et des moyens de la société SOC1.)

La société **SOC1.)** expose à l'appui de sa demande être propriétaire du Centre Commercial (...), ci-après le Centre Commercial, situé sur des

terrains à (...), d'une superficie totale de 55.399 m² plus amplement désignés dans sa requête d'appel.

Par lettre du 28 juillet 2016, la société **SOC2.)** a soumis à la société **SOC1.)** une offre préliminaire pour l'acquisition dudit immeuble. Cette offre prévoyait pour la société **SOC2.)** la possibilité de se faire substituer par une entité de son groupe tout en restant responsable de son engagement. Cette proposition fut contresignée par la société **SOC1.)** le 28 juillet 2016.

Le 28 juillet 2017, un protocole d'accord a été signé entre la société **SOC1.)**, en sa qualité de cédant, la société **SOC2'.)**, en sa qualité de cessionnaire substitué à la société **SOC2.)** et la Fondation **FOND1.)** en sa qualité de créancier hypothécaire.

Les parties y ont convenu les termes et conditions pour la conclusion ultérieure entre elles d'une promesse synallagmatique de vente suivie d'un acte de vente ayant pour objet la cession par la société **SOC1.)** à la société **SOC2'.)** de l'activité exercée dans le Centre Commercial.

Le Protocole contenait en son article 2.2.5. une clause de substitution suivant laquelle *« la promesse de vente prévoira pour le cessionnaire la possibilité, sans avoir à obtenir l'accord du cédant, de se substituer tout affilié dans ses droits et obligations au titre de la promesse de vente, sous réserve pour le cessionnaire de demeurer solidaire des obligations de paiement »*.

L'article 5.4 du Protocole stipulait : *« Le cessionnaire pourra se substituer sans avoir à obtenir l'accord des autres parties, tout affilié dans ses droits et obligations au titre du Protocole, à charge pour lui de le notifier au cédant »*.

Les parties ont donc convenu la possibilité pour la société **SOC2'.)**, elle-même substituée à la société **SOC2.)**, de se faire substituer, dans le cadre du Protocole ainsi que dans le cadre de la promesse de vente, par toute entité appartenant au même groupe, tout en restant solidairement tenue des obligations de paiement du substitué.

En exerçant les droits prévus aux articles 2.2.5. et 5.4. du Protocole, la société **SOC2'.)** a substitué à ses droits et obligations la société de droit roumain **SOC2''''.)**, société appartenant au même groupe.

Cette substitution a été réalisée et approuvée suivant décision du conseil d'administration de la société **SOC2'.)** du 3 octobre 2017 et notifiée à la société **SOC1.)** et à la Fondation **FOND1.)** le 5 octobre 2017.

Cette notification comportait en outre une convocation aux fins de signer la promesse de vente.

Le 23 octobre 2017, la société **SOC2''''''**.) a déposé devant le tribunal de Bucarest une demande de citation contre la société **SOC1.**), sollicitant l'exécution forcée de la vente selon les conditions prévues au Protocole et elle a demandé au tribunal de rendre un jugement constatant la vente du Centre Commercial.

Le 24 octobre 2017, le litige a fait l'objet, à la demande de la société **SOC2''''''**.), d'une inscription dans tous les registres fonciers des immeubles composant le Centre Commercial, inscription subsistant toujours à l'heure actuelle.

SOC2''''''.) refusant de fournir une garantie nécessaire à la poursuite de son action, a été déboutée de sa demande. Le tribunal ne s'est cependant pas prononcé sur le fond de l'affaire.

Les négociations entre les parties ont ainsi repris leur cours.

Le 17 janvier 2018, **SOC1.**) a soumis au gérant des sociétés **SOC2.)** et **SOC2'.**) les termes et conditions pour la conclusion entre parties du contrat de cession de l'activité.

Le 28 janvier 2018, **SOC2''.**) a confirmé à **SOC1.)** disposer des fonds nécessaires en vue de la cession projetée à concurrence d'un montant de 50 millions d'euros, lui transmettant une lettre émise en ce sens le 11 décembre 2017 par l'établissement bancaire **BQUE1.**).

Les 16 et 19 février 2018, **SOC1.)** a communiqué à **SOC2.)** un projet de contrat de cession.

Le 21 mars 2018, **SOC2.)** a adressé à **SOC1.)** ses amendements audit projet, confirmant le prix de cession d'un montant de 50 millions d'euros, ainsi que tous les principaux éléments de la transaction. Suivant ce dernier projet la cession de l'activité devait intervenir entre **SOC1.**), en sa qualité de vendeur, **SOC2''''''**.) en sa qualité d'acheteur ainsi que la Fondation **FOND1.)** en sa qualité de créancier hypothécaire.

Une réunion pour les derniers détails administratifs a été fixée par **SOC2.)** au 24 avril 2018 mais annulée par celle-ci le 23 avril 2018.

Le 15 mai 2018, **SOC1.)** a convoqué **SOC2.)**, **SOC2'.**), **SOC2''''''**.) et **SOC2''.**) pour le 6 juin 2018 pour la signature du contrat de cession de l'activité en la forme authentique devant notaire. **SOC1.)** précise que le

contrat de cession correspondait à la dernière version telle qu'amendée par **SOC2.)** elle-même.

La convocation par devant le notaire précisait que le défaut de présentation à la date de convocation, 6 juin 2018, sera considérée comme une rupture abusive et contraire à la bonne foi des négociations portant sur l'acquisition de l'activité.

Par courrier du 4 juin 2018, **SOC2''''')** a fait part de son refus de conclure le contrat de cession au motif que les parties ne se seraient pas mises d'accord sur de nombreux éléments essentiels du contrat.

Selon **SOC1.)**, les parties **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)** ont refusé, sous de fallacieux prétextes, de se présenter devant le notaire pour la signature de l'acte notarié.

Face au refus des parties **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)** de contracter, **SOC1.)** a introduit, le 18 juillet 2018, une action devant le Président du tribunal de Bucarest pour les voir condamner solidairement sur base de la responsabilité délictuelle au paiement de la somme de 5.000.000 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi par elle.

L'action est basée sur la rupture abusive des pourparlers contractuels.

Selon **SOC1.)**, la rupture des pourparlers n'est pas intervenue de manière loyale et ne repose sur aucun motif légitime de sorte que la responsabilité des parties **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)** serait engagée sur base du droit roumain.

En raison de l'attitude des parties **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)**, **SOC1.)** aurait été empêchée d'entamer des négociations avec d'autres acquéreurs potentiels du Centre Commercial, perdant ainsi deux offres importantes par deux sociétés réputées dont l'une était supérieure de 5.000.000 € au prix convenu avec les parties **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)**.

Celles-ci auraient donc commis une faute délictuelle ayant causé à **SOC1.)** un préjudice de 5.000.000 €, montant correspondant à la différence entre le prix de cession convenu entre parties et le prix de 55.000.000 € proposé par **SOC3.) CAPITAL** en date du 11 janvier 2018.

SOC1.) craint que les sociétés **SOC2.)**, **SOC2'.)**, **SOC2''''')** et **SOC2''.)** organisent leur insolvabilité et fait valoir à cet effet qu'une semaine avant la convocation en passation de l'acte, l'une des quatre sociétés, soit la société **SOC2''''')** a été mise en liquidation suivant

décision du 14 juin 2018 de son associé unique. **SOC1.)** a fait opposition contre cette décision devant les juridictions de Roumanie au motif que la décision de l'associé unique a été prise dans l'unique but de se soustraire au paiement des dommages intérêts qu'elle réclame dans le cadre de son affaire introduite le 18 juillet 2018.

SOC1.) ajoute que par exploits des 11 et 15 octobre 2018 les trois sociétés luxembourgeoises du groupe **SOC2.)**, à savoir **SOC2.)**, **SOC2'')** et **SOC2')** se sont vues signifier les assignations à comparaître devant le tribunal de Bucarest. Informées de l'action en responsabilité intentée à leur égard, il serait à craindre que celles-ci réorganisent leur patrimoine pour se rendre insolvables, d'où l'urgence à bloquer leurs fonds.

Appréciation

Aux termes de l'article 694 du NCPC, s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi, pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition.

Si le saisissant doit justifier au stade de la phase exécutoire d'une créance certaine, liquide et exigible pour faire valider la saisie-arrêt, ces exigences ne s'appliquent pas à la phase conservatoire lorsqu'il s'agit de mettre les fonds saisis sous main de justice.

A ce stade de la procédure, il suffit que le saisissant puisse se prévaloir à l'égard du débiteur saisi d'une créance certaine dans son principe. Le magistrat appelé à accorder l'autorisation de saisir-arrêter, à défaut de pouvoir trancher le fond, se contente d'une apparence de certitude atténuée pour délivrer ou non l'autorisation.

SOC1.) verse à l'appui de sa demande la citation qu'elle a introduite le 18 juillet 2018 contre les sociétés **SOC2.)**, **SOC2')**, **SOC2''''')** et **SOC2'')**.

Il en découle que la demande est basée sur les dispositions du code civil roumain relatives à la responsabilité délictuelle semblables aux dispositions du code civil luxembourgeois.

Or, une créance reposant sur une obligation *ex delictu* ou *ex quasi delictu*, ne remplit pas la condition de certitude suffisante pour servir de base à une autorisation de saisir-arrêter, car c'est la décision finale qui donne naissance à l'obligation en décrétant la responsabilité civile qui, jusque-là est censée faire défaut, de sorte que jusqu'à ce moment, la créance doit paraître incertaine alors même qu'il y aurait présomption de

responsabilité à charge du débiteur saisi (La saisie-arrêt de droit commun par Thierry HOSCHEIT, Pasicrisie 29, page 61).

Cela est d'autant plus vrai qu'en l'espèce **SOC2''''''**.) conteste avoir abusivement rompu les négociations précontractuelles ainsi que cela résulte du courrier qu'elle a adressé le 4 juin 2018 à **SOC1**.) suite à la convocation de celle-ci de se présenter devant notaire aux fins de la passation de l'acte portant sur la cession d'activité du Centre Commercial (...).

Dans ce courrier elle affirme que les parties se trouvaient en désaccord sur de nombreux éléments essentiels du projet de cession et elle a cité un certain nombre d'exemples.

Elle donne notamment à considérer qu'**SOC1**.) ne lui a jamais révélé l'identité des bénéficiaires de la créance **FOND1**.) Il lui serait cependant impossible d'envisager un quelconque mouvement financier vers cette société sans connaître l'identité des bénéficiaires. Cette société détiendrait par ailleurs des hypothèques sur l'actif d'**SOC1**.) rendant impossible tout transfert de propriété avant l'obtention de la mainlevée.

Elle affirme ainsi avoir perdu toute confiance en la capacité de réaliser la transaction dans les délais et conditions conformes aux pratiques du marché et elle déclare avoir abandonné le projet.

Au vu des contestations d'**SOC2''''''**.) qui ne paraissent pas dénuées de tout fondement, aucun pronostic ne peut être fait sur l'issue du litige pendant en ROUMANIE.

Il en suit que la créance ne possède actuellement pas une apparence de certitude suffisante pour autoriser d'ores-et-déjà une saisie-arrêt sur les avoirs des sociétés **SOC2**.), **SOC2'**.), **SOC2''''''**.) et **SOC2''**.)

A cela s'ajoute qu'à supposer qu'**SOC1**.) obtienne gain de cause devant les juridictions roumaines, il est fort douteux que les sociétés **SOC2**.), **SOC2'**.), **SOC2''''''**.) et **SOC2''**.) soient condamnées au paiement de la somme de 5.000.000 €, montant auquel la société **SOC1**.) chiffre son dommage en exposant qu'il correspond à la différence entre le prix de la cession projetée de 50.000.000 € et le montant de 55.000.000 € proposé par **SOC3**.) CAPITAL dans une offre du 11 janvier 2018.

Force est d'abord de constater que le Protocole du 28 juillet 2017 stipule une indemnité forfaitaire de 3.000.000 € à charge du cessionnaire en cas de non réalisation de la transaction due à sa faute.

Force est ensuite de constater qu'en examinant le courrier du 11 janvier 2018 de **SOC3.) CAPITAL**, il s'avère qu'il ne s'agissait pas d'une offre ferme de 55.000.000 €. Elle parle en effet d'une « *Purchase consideration not to exceed Euros 55.0 million* » et elle lie son offre à la condition que le bien soit « *debt free* ». Or le bien est grevé d'une hypothèque ainsi que l'ont relevé les sociétés **SOC2.), SOC2'.), SOC2''''.)** et **SOC2''.)**.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu à rejet de l'appel.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'autorisation de saisir-arrêter et en chambre du conseil,

déclare l'appel recevable mais non fondé ;

confirme l'ordonnance du 7 septembre 2018 ;

laisse les frais de l'appel à charge de la société de droit roumain **SOC1.) S.R.L.**.

Ainsi fait et jugé en chambre du conseil de la Cour d'appel, septième chambre et prononcé en l'audience publique du sept novembre deux mille dix-huit où étaient présents:

Astrid MAAS, président de chambre ;
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;
Yola SCHMIT, conseiller ;
Daniel SCHROEDER, greffier.

Madame le Président de chambre Astrid MAAS étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée, conformément à l'article 82 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.