

Arrêt N° 100/20 - IX – CIV

Audience publique du vingt-trois juillet deux mille vingt

Numéro 41212 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

Entre :

1) **A1.)**, et son épouse

2) **A2.)**, demeurant ensemble à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 28 mars 2014,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, établie et ayant eu son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par jugement du 13 avril 2016, représentée par son curateur Maître Christian Steinmetz, avocat à la Cour,

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN du 28 mars 2014,

comparant par Maître Christian STEINMETZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt du 2 février 2017, qui a reçu les appels principal et incident, ordonné, avant tout autre progrès en cause, une expertise et chargé l'expert Bertrand SCHMIT d'y procéder.

Revu le rapport daté du 18 décembre 2017 et l'avenant à ce rapport du 20 août 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 2 (2) du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 30 avril 2020 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 25 juin 2020, que cette audience serait tenue par le président de chambre Serge THILL, et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Serge THILL, le premier conseiller Alain THORN et le premier conseiller Danielle SCHWEITZER.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le président de chambre Serge THILL a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 23 juillet 2020.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Suivant conclusions notifiées en date du 27 juin 2019, Maître Christian STEINMETZ, curateur de la faillite de la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, demande la condamnation de **A1.)** et de son épouse **A2.)**, ci-après les époux **A1.)-A2.)**, au paiement du montant de 58.111,21.- € avec les intérêts légaux à partir du 7 mai 2012.

Il conclut au rejet de la demande reconventionnelle des époux **A1.)-A2.)**, sinon à voir fixer le montant de leur créance.

En rapport avec une éventuelle compensation, il se rapporte à prudence de justice.

Enfin, il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- € pour chaque instance.

Les époux **A1.)-A2.)** estiment que la demande principale du curateur n'est pas fondée, sinon qu'elle ne l'est qu'à concurrence du montant de 32.363,29.- €.

De leur côté, ils demandent la condamnation du curateur à leur payer le montant de 294.847,06.- €, subsidiairement celui de 72.657.- €, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2012, sinon à voir fixer leur créance à l'un de ces montants.

Le cas échéant, il y aurait lieu d'ordonner la compensation entre les créances à concurrence du plus faible des montants revenant aux parties respectives.

Ils concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- €.

Il résulte des explications fournies par le mandataire des époux **A1.)-A2.)** qu'il avait, compte tenu du fait que la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES** se trouvait en état de faillite, demandé à l'expert de ne procéder qu'à une évaluation sommaire des travaux de remise en état qui s'imposaient et des moins-values à mettre en compte.

Dans son rapport du 18 décembre 2017, l'expert SCHMIT est arrivé à la conclusion que le coût des travaux de remise en état se chiffre à 36.270.- € et que les moins-values sont à fixer à 36.387.- €, soit 72.657.- € en tout.

Dans la mesure où elles tendent à l'allocation du montant de 294.847,06.- €, les conclusions des époux **A1.)-A2.)** ne sont dès lors pas fondées.

Aux termes de l'avenant au rapport d'expertise du 20 août 2018, la créance de la masse de la faillite s'élève à 58.111,21.- €.

« Lorsque deux obligations résultent d'un même contrat et d'une manière plus générale, lorsqu'il existe entre les deux obligations un rapport de connexité permettant d'invoquer un droit de rétention ou une exceptio non adimpleti contractus, la jurisprudence admet que la compensation reste possible, même si la condition d'exigibilité ou de liquidité ne se

trouve remplie que depuis le jugement déclaratif, et le débiteur de l'insolvable peut retenir sur le montant de sa dette celui qui est dû par ce dernier » (Cour 11.7.2018 P. 39 p. 85 et références y citées).

En application de ce principe, les créances invoquées par le curateur, d'une part, et par les époux **A1.)-A2.)**, d'autre part, qui sont nées à l'occasion de l'exécution d'un seul et même contrat de construction, peuvent donc être compensées.

Il en résulte qu'en fait, les époux **A1.)-A2.)** n'ont jamais été redevables d'un quelconque montant, de sorte qu'il n'y a pas lieu de prononcer une condamnation au profit de la faillite.

Pour la différence de 72.657 - 58.111,21 = 14.545,79.- €, sur laquelle des intérêts de retard au taux légal sont dus à partir du 22 octobre 2012 - jour de la demande en justice - jusqu'au jour du jugement déclaratif de faillite, les époux **A1.)-A2.)** doivent produire au passif de la faillite.

Aucune des parties n'ayant justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à charge de chacune d'elles l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer, elles sont à débouter toutes les deux de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit les appels principal et incident partiellement fondés,

réformant

dit que la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, en faillite, a une créance de 58.111,21.- € à l'encontre de **A1.)** et de **A2.)**,

dit que **A1.)** et **A2.)** ont une créance de 72.657.- € à l'encontre de la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, en faillite,

ordonne la compensation entre les créances respectives à concurrence du plus faible des deux montants,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer une condamnation au profit de la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, en faillite,

dit que **A1.)** et **A2.)** doivent solliciter l'admission du solde de leur créance, soit 14.545,79.- €, à augmenter des intérêts de retard au taux légal à partir du 22 octobre 2012 jusqu'au jour du jugement déclaratif de faillite, au passif de la faillite de la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**,

déboute la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES**, en faillite, **A1.)** et **A2.)** de leurs requêtes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la masse de la faillite de la S.A. **SOC1.) PROMOTIONS IMMOBILIERES** aux dépens des deux instances, y compris les frais d'expertise et de référé-expertise, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.