Jugement commercial XV N° 130/06

Audience publique du lundi, trente janvier deux mille six

Numéro 97 526 du rôle **F - 31/97**

Composition:

Karin GUILLAUME, Vice-Présidente,
Marc WAGNER, juge,
Robert WORRE, juge,
Sandra KERSCH, substitut du Procureur d'Etat
Yolande MAHNE, greffière.

E n t r e :

Maître Myriam BRUNEL, avocate, demeurant à Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée **L) INTERNATIONAL TRADE s.à r.l.** , ayant eu son siège social à L- (...) , (...) , déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 24 janvier 1997,

élisant domicile en sa propre étude,

demanderesse,
comparant par Maître Myriam BRUNEL, avocate, susdite;

e t :

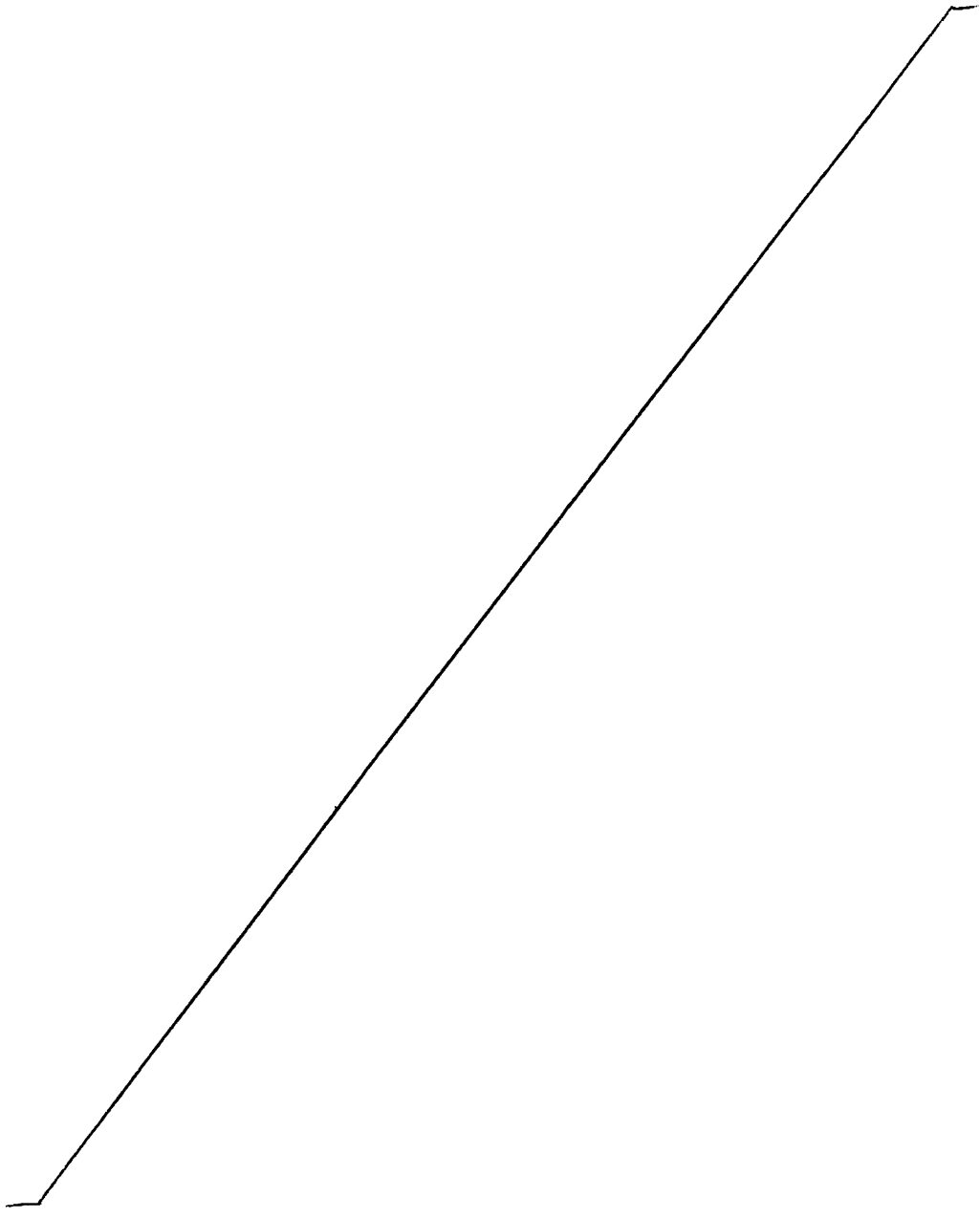
1. Madame **S)** , divorcée **K)** , sans état connu, demeurant à (...) , D- (...) , Allemagne,

2. Monsieur **H)** , sans état connu, demeurant à (...) , D- (...) ,

défendeurs,
défaillants.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 11 août 2005, la demanderesse a fait donner assignation aux défendeurs à comparaître le vendredi, 30 septembre 2005 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, au Palais de Justice à Luxembourg, Annexe du Saint-Esprit, 7, rue du Saint-Esprit, 1er étage, salle d'audience 1, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :



L'affaire fut inscrite sous le numéro 97 526 du rôle pour l'audience publique du 30 septembre 2005 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 5 décembre 2005 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit:

Maître Myriam BRUNEL donna lecture de l'assignation introductive d'instance et exposa ses moyens.

La partie défenderesse fit défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

j u g e m e n t

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL du 11 août 2005, Maître Myriam BRUNEL, agissant en qualité de curateur de la faillite L) INTERNATIONAL TRADE s.à r.l., a donné assignation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale à (1) Madame S) , (2) à Monsieur H) , pour à titre principal voir déclarer nul l'acte notarié no 1913/1996 du 12 octobre 1996 intervenu en pleine période suspecte en fraude des droits des créanciers, ainsi que les actes notariés no 2600/1999 du 25 novembre 1999 et no 2602/1999 du 25 novembre 1999 intervenu postérieurement à la faillite, et par conséquent ordonner la suppression des mentions relatives à ces actes au livre foncier de (...), en Allemagne, sinon en ordre subsidiaire, constater que les actes notariés des 12 octobre 1996 et 25 novembre 1999 sont dépourvus de contrepartie, alors que le prix de vente n'a jamais été acquitté par l'acheteur, par conséquent prononcer la résolution desdits actes de même que de l'acte 2602/1999 du 25 novembre 1999 et ordonner la suppression des mentions y relatives au livre foncier.

Le curateur demande encore à voir le présent jugement assorti de l'exécution préalable sans caution, et à se voir allouer une indemnité de procédure de 1500 EUR.

A l'appui de sa demande, le curateur expose :

- que par acte du 12 octobre 1996, H) a tenté de soustraire du patrimoine de la société faillie un immeuble acquis par celle-ci en date du 24 août 1994, en consentant à sa fille S) une option de vente sur cet immeuble pour un prix de 400.000.- DEM,

- que conformément à l'article 883 du code civil allemand, Madame S) a fait transcrire au livre foncier en date du 13 décembre 1996 une

« Auflassungsvormerkung » à son profit qui emporte en droit allemand indisponibilité du bien concerné pour les tiers,

- que le transfert de propriété ne devait toutefois intervenir qu'après paiement intégral du prix de vente conformément au point 2 de l'acte du 12 octobre 1996 exigeant que Madame S.) justifie auprès du notaire du paiement complet du prix de vente avant que celui-ci ne puisse procéder à la transcription de l'acte au livre foncier, transcription déclenchant simultanément le transfert de propriété,

- que postérieurement au jugement de faillite prononcé le 24 janvier 1997, Madame S.) a, par acte notarié du 25 novembre 1999, levé « l'option de vente » du 12 octobre 1996 à l'insu du curateur, sans pour autant s'acquitter du prix de vente,

- que dès lors le notaire n'a jamais pu procéder à la transcription au livre foncier, de sorte que la société faillie est demeurée propriétaire du bien immobilier,

- que par acte notarié no 2602/1999 également en date du 25 novembre, Madame S.) a soumis à son père une option de vente pour un prix de 400.000.- DEM, option que ce dernier n'a jamais levée.

Le curateur base sa demande sur les articles 444, 445, 446 et 448 du code de commerce et subsidiairement sur l'article 1184 du code civil.

1/ Sur la compétence du tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière commerciale :

la partie requérante a assigné les défendeurs personnes demeurant en Allemagne, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Le règlement (CE) no 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire ne trouve pas à s'appliquer puisque l'action du curateur à trait à une faillite.

Il échet de relever d'emblée que le règlement CEZ no. 1346/2000 du Conseil du 29 mai 2000 relatif aux procédures d'insolvabilité n'a pas vocation à s'appliquer au présent litige, alors que la faillite a été prononcée antérieurement à son entrée en vigueur. (cf. art. 43 et 47 du règlement).

La demande est dès lors à toiser conformément aux règles applicables avant l'entrée en vigueur des règlements.

Conformément aux principes de droit international privé luxembourgeois, est compétent pour connaître des actions nées de la faillite, le tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale qui a prononcé la faillite, donc le tribunal

d'arrondissement du principal établissement du failli, comme cela résulte de l'article 440 du code de commerce.

L'action de la partie requérante pour autant qu'elle est basée sur les articles 444 et suivants du code de commerce est une action qui n'aurait pas pu naître si la faillite n'avait pas été déclarée. Dès lors le tribunal ayant prononcé la faillite est compétent pour en connaître et cela peu importe le domicile du défendeur et indépendamment de la circonstance que l'action soit dirigée contre deux défendeurs non commerçants.

En vertu du principe de l'unité et de l'universalité de la faillite, le présent tribunal est partant compétent pour connaître de la demande même si l'immeuble sur lequel, portent les actes litigieux est situé en Allemagne.

2/ Quant au bien fondé de la demande en annulation de l'option de vente consentie à la défenderesse S) en date du 12 octobre 1996 :

Il est constant en cause que H) a consenti en date du 12 octobre 1996 à sa fille S) une option de vente sur un bien immobilier sis en Allemagne appartenant à la société L) INTERNATIONAL TRADE dont il était le gérant.

Par jugement du 24 janvier 1997 la faillite a été prononcée et la cessation des paiements a été fixée au 24 juillet 1996.

La promesse unilatérale est un contrat qui peut être unilatéral ou synallagmatique. Lorsque le bénéficiaire ne prend aucun engagement à la conclusion du contrat promis, la promesse est un contrat unilatéral à titre gratuit.

En l'espèce les parties n'ont stipulé aucune indemnité d'immobilisation qui viendrait compenser l'impossibilité dans laquelle se trouve le promettant de conclure avec d'autres.

L'option a partant été conclue à titre gratuit. Elle n'est par ailleurs pas limitée dans le temps.

Aux termes de l'article 445 du code de commerce, sont nuls et sans effets, relativement à la masse, lorsqu'ils auront été faits par le débiteur depuis l'époque déterminée par le tribunal comme étant celle de la cessation des paiements, tous actes translatifs de propriété mobilière ou immobilière à titre gratuit, ainsi que les actes, opérations ou contrats à titre onéreux, si la valeur de ce qui a été donné par le failli dépasse notablement celle qu'il a reçu en retour.

La jurisprudence retient que l'article 445 englobe tous actes de libéralité, même non translatifs de propriété, et notamment les renonciations pures et simples à un droit.

En l'espèce le fait de consentir à titre gratuit une option de vente sans aucune contrepartie pour la société faillie tombe sous la nullité édictée par cet article.

L'option de vente consentie par le gérant de la société faillie tombe par ailleurs encore dans le champ d'application de l'article 448 du code de commerce, aux termes duquel tous actes ou paiements faits en fraude des créanciers sont nuls, quelle que soit la date à laquelle ils ont eu lieu.

En l'espèce, il se dégage de l'ensemble des éléments du dossier que l'option consentie par le gérant H) n'a pas eu d'autre objet que de soustraire le bien immobilier de la faillite aux poursuites des créanciers, en le rendant indisponible par l'inscription de la mention de l'option de vente au livre foncier.

Il résulte en effet des pièces versées par le curateur que H) , en sa qualité de gérant de la société L) INTERNATIONAL TRADE, conscient des difficultés de la société s'est dans un premier temps, par acte du 7 août 1995, consenti une option d'achat à lui-même, option qu'il n'a jamais levée.

Par acte du 12 octobre 1996, il a ensuite consenti l'option de vente actuellement litigieuse à sa fille.

Cette option a été suivie le 25 novembre 1999, soit postérieurement au jugement de faillite intervenu le 24 janvier 1997, d'un acte notarié de levée d'option entre la société L) INTERNATIONAL TRADE représentée par S) , sur base d'une procuration consentie par son père en qualité de gérant, et S) elle-même en tant qu'acquéreur.

Aux termes de l'article 444 du code commerce, le jugement déclaratif de faillite entraînant le dessaisissement du failli, force est de relever que H) n'avait plus qualité pour représenter la société L) INTERNATIONAL TRADE postérieurement au 24 janvier 1997 et ne pouvait dès lors pas non plus déléguer à sa fille un pouvoir qu'il n'avait plus.

Il échet encore de relever que l'acte de levée d'option n'a jamais été suivi du paiement du prix, le notaire saisi ayant d'ailleurs refusé d'initier les démarches d'inscription du transfert de propriété au « Grundbuch » pour cette raison, et que le même jour où elle a levé l'option de vente, S) a immédiatement consenti une nouvelle option de vente à son père !

Cette façon de procéder révèle clairement que la famille , parfaitement informée de l'imminence d'une faillite de la société L) INTERNATIONAL TRADE et redoutant la perte du bien immobilier convoité, a tenté par tous moyens de réintégrer l'immeuble dans le patrimoine familial, sans jamais s'être acquittée du prix de vente et ce au préjudice des créanciers de la société.

Il résulte de ces considérations que tant l'acte accordant l'option de vente à S) que les actes ultérieurement conclus par cette dernière en exécution de cette option sont à déclarer nuls et non opposables à la masse sur base des dispositions des articles 444 et 448 du code de commerce.

Il échet encore d'allouer au curateur une indemnité de procédure de 1000 EUR (dont 500 pour chaque défendeur) alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la masse les frais qui ont dû être exposés pour sauvegarder les intérêts des créanciers face aux manœuvres des défendeurs pour dépouiller la société faillie de son unique actif.

Les défendeurs ayant été personnellement touchés par l'exploit introductif, le présent jugement sera rendu contradictoirement.

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

se déclare territorialement compétent pour connaître de la demande,

la **dit** recevable et fondée,

partant **déclare** nuls et inopposables à la masse les actes notariés no 1913/1996 du 12 octobre 1996, no 2600/1999 du 25 novembre 1999, et no 2602/1999 du 25 novembre 1999,

autorise le curateur à faire procéder à la radiation au livre foncier de (...) en Allemagne des inscriptions relatives à ces actes sur base du présent jugement,

condamne H) et S) à payer au curateur une indemnité de procédure de 500 EUR chacun,

les **condamne** aux frais et dépens.