

Arrêt N°122/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-six juin deux mille dix-neuf

Numéro 44323 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Michèle KRIER, greffier.

Entre :

la SOC.1, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 7 décembre 2016,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1.) la commune, établie à L-(...), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.) A.), demeurant à (...),

intimé aux termes du prédit exploit REYTER,

partie défaillante,

3.) B.), demeurant à (...),

intimé aux termes du prèdit exploit REYTER,

partie défaillante.

LA COUR D'APPEL:

Suivant acte du 13 juillet 1987, l'Etat a concèdè, pour une durèe de 50 ans, un droit de superficiele à la commune (ci-après la La COMMUNE) sur un terrain situè dans la zone artisanale de (...).

Sur base de cet acte, la COMMUNE a conclu avec A.) en date du 28 mai 1997 une convention de concession d'un droit de superficiele dans ladite zone portant sur une durèe de 30 ans, l'article 7 de cette convention prècisant que A.) ne pourra ni alièner, ni mettre à la disposition d'un tiers son droit de superficiele, sauf accord de la Commune et de l'Etat.

Aux termes d'un courrier du 5 novembre 2008, la COMMUNE a rèsiliè avec effet immèdiat la prèdite convention de concession pour manquements par A.) à ses obligations contractuelles.

Suivant contrat de bail conclu le 1^{er} juin 2011, A.) a donnè en location à la SOC.1 (ci-après la SOC.1) la construction installèe dans la prèdite zone. A.) a par ailleurs concèdè à la SOC.1 une prioritè d'achat de l'immeuble louè.

Par jugement du 16 septembre 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, entre autres, constatè que la convention de concession d'un droit de superficiele du 28 mai 1997 est rèsilièe, condamnè A.) à cesser toute exploitation par lui-mème ou toute entreprise tierce sur le terrain situè dans ladite zone et à libèrer ce terrain dans un dèlai de 30 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte, et ordonnè l'exècution provisoire des prèdites dispositions.

Par ordonnance du 10 mars 2014, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, saisi par La COMMUNE sur le fondement d'une voie de fait dans le chef de A.), a condamné A.) à déguerpir du terrain litigieux avec tous ceux qui l'occupent endéans les huit jours de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte, et, à défaut de ce faire dans le délai imparti, autorisé la COMMUNE à le faire expulser et mettre les meubles et effets de ceux occupant le terrain de son chef sur le carreau.

Sur base de cette ordonnance, signifiée à A.) le 27 mars 2014 et contre laquelle il n'a pas exercé de recours, l'huissier de justice B.) a procédé aux opérations de déguerpissement.

Saisi de la tierce opposition formée par la SOC.1 suivant exploit d'huissier du 25 avril 2014 contre le prédit jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 16 septembre 2013, le tribunal, par jugement du 8 juillet 2016, a, entre autres, dit irrecevable la demande de la SOC.1 en paiement de la somme de 100.000 euros dirigée à l'encontre de la COMMUNE et de A.), rejeté la tierce opposition formée par la SOC.1, partant dit que le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 16 septembre 2013 produira ses pleins et entiers effets, déclaré non fondée la demande reconventionnelle de la COMMUNE en dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire, déclaré non fondée la demande de la SOC.1 en allocation d'une indemnité de procédure, condamné la SOC.1 à une indemnité de procédure de 750 euros et déclaré le jugement commun à l'égard de l'huissier de justice B.).

De ce jugement du 8 juillet 2016, la SOC.1 a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier du 7 décembre 2016, le jugement lui ayant été signifié le 28 octobre 2016.

L'appelante critique les juges de première instance d'avoir retenu qu'elle n'a pas d'intérêt légitime pour former tierce-opposition. Son occupation du terrain loué aurait reposé sur un titre valable et son expulsion des lieux, en violation de son contrat de bail et de son droit de préemption, auraient porté atteinte à ses droits.

Elle estime que le tribunal a confondu la recevabilité et le bien-fondé de l'action, l'intérêt légitime d'agir étant une question de recevabilité de l'action. Le tribunal aurait par ailleurs relevé à tort qu'elle n'avait pas d'intérêt actuel à agir au motif que les opérations de déguerpissement étaient terminées et les lieux libérés.

La décision de rejet de la tierce-opposition équivaldrait à une décision de mal-fondé de la demande, de sorte que le jugement entrepris encourrait l'annulation.

A titre subsidiaire, la SOC.1 conclut à la réformation du jugement déféré, le déguerpissement forcé exécuté sur base du jugement du 16 septembre 2013, dont elle n'aurait pas eu connaissance pour n'y avoir été ni appelée ni représentée, lui aurait causé un préjudice, de sorte que la tierce opposition serait recevable.

L'appelante réitère en outre ses moyens soulevés en première instance tenant à l'incompétence ratione materiae du tribunal civil pour connaître des demandes formulées dans l'assignation du 2 juillet 2013, estimant que la résiliation de la convention de concession du 28 mai 1997 relève de la compétence des juridictions administratives. Elle invoque encore le défaut de qualité à agir dans le chef de la COMMUNE, sinon l'exception de litispendance, et fait valoir que la décision de résiliation de la convention de concession du droit de superficie a été irrégulière, émanant du seul bourgmestre. Cette résiliation serait encore non fondée pour avoir été prise en violation des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement.

Ce serait encore à tort que sa demande en dommages-intérêts de 100.000 euros a été déclarée irrecevable et sa demande en obtention d'une indemnité de procédure déclarée non fondée.

La SOC.1 sollicite finalement une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

La COMMUNE conclut à la confirmation du jugement déféré, par adoption des motifs des juges de première instance.

Elle rappelle que le jugement objet de la tierce opposition doit causer préjudice à l'opposant qui doit indiquer des moyens de défense propres. L'occupation par l'appelante entre juin 2011 et avril 2014 du terrain en cause aurait été parfaitement illégale, en violation manifeste des stipulations de la convention conclue entre la COMMUNE et A.). Le contrat de bail conclu entre A.) et l'appelante serait inopposable à la Commune pour avoir été conclu en fraude de ses droits. La SOC.1 aurait su, depuis août 2012 au plus tard, que A.) n'était pas le propriétaire du terrain en cause et que son occupation était illégale, elle aurait néanmoins refusé de quitter volontairement les lieux occupés.

La résiliation de la convention du 28 mai 1997 revêtant une nature purement civile et n'étant pas à qualifier de décision administrative, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile aurait été compétent pour en connaître. La COMMUNE relève en outre que les dispositions de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement invoquées par l'appelante n'ont pas vocation à s'appliquer, la convention de concession ayant été conclue en 1997. Les demandes portées, l'une,

devant la justice de paix d'Esch-sur-Alzette en octobre 2012 et, l'autre, devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en juillet 2013 ne concerneraient ni les mêmes parties, ni le même objet, de sorte que le moyen de litispendance serait encore à écarter.

La demande en condamnation de la COMMUNE au paiement de la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts serait irrecevable, sinon non fondée, la Commune n'ayant commis aucune faute ou abus de droit.

La COMMUNE demande finalement des dommages intérêts à hauteur de 2.500 euros pour procédure abusive et vexatoire ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il y a lieu de relever d'emblée que dans la mesure où le tribunal a amplement motivé sa décision d'irrecevabilité de la demande en tierce opposition, le terme employé dans le dispositif de *rejet* de la tierce opposition ne porte pas à conséquence.

Le moyen tendant à l'annulation du jugement entrepris est partant non fondé.

La Cour rappelle que la tierce opposition permet à un tiers, qui n'est pas d'accord avec une décision de justice qui lèse ses droits, de faire réexaminer le litige par la même juridiction.

L'article 612 du nouveau code de procédure civile énonce deux conditions pour qu'une personne puisse exercer la voie de la tierce opposition.

D'une part, le tiers opposant ne doit pas avoir été partie à la procédure ayant abouti à la décision qu'il s'agit de réexaminer. D'autre part, le tiers opposant doit justifier d'un intérêt pour agir, la décision entreprise par cette voie de recours devant préjudicier à ses droits.

A l'instar de toute autre procédure, le demandeur à l'action en tierce opposition doit justifier d'un intérêt à agir, la finalité de cette voie de recours étant de rendre inopposable un jugement à l'opposant. Il importe que ce jugement cause préjudice à cet opposant, et celui-ci doit démontrer l'existence de ce préjudice.

L'intérêt du tiers opposant doit être direct et personnel, à peine d'irrecevabilité de la tierce opposition. Il doit également être actuel. Le tiers opposant doit encore avoir légitimité pour faire tierce opposition. L'existence de l'intérêt à agir est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Jurisclasseur Procédure civile, Fasc.

1000-45 : Tierce opposition, Nature, Conditions de recevabilité n° 120 et suivants).

Tel que l'a relevé à bon escient le tribunal, l'absence de légitimité de l'intérêt du tiers opposant bloque la recevabilité de la tierce opposition et le caractère actuel de l'intérêt exclut les demandes fondées sur un intérêt passé, l'intérêt n'étant plus actuel lorsque le demandeur ne souffre plus de la situation litigieuse.

Il résulte des pièces versées en cause, que sur base de l'ordonnance du 10 mars 2014 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, ayant ordonné le déguerpissement du terrain litigieux et accordé l'autorisation à la COMMUNE de faire expulser l'occupant de ce terrain, la Commune a fait procéder par l'huissier de justice B.) aux opérations de déguerpissement. Dans son procès-verbal de déguerpissement du 28 juillet 2014, l'huissier B.) renseigne d'ailleurs que le 11 avril 2014, lorsqu'il s'est rendu la première fois sur les lieux, la SOC.1 y était présente et s'était engagée à libérer les lieux au plus vite, et qu'à partir de cette date, tant A.) que la SOC.1 ont enlevé leurs meubles et effets s'y trouvant. Il s'ensuit que la SOC.1 n'a pas d'intérêt actuel à agir, les opérations de déguerpissement étant achevées.

C'est, partant, à bon droit et par des motifs exhaustifs que la Cour adopte, que le tribunal a retenu que la SOC.1 a qualité pour former tierce-opposition, mais que dans la mesure où le contrat de bail conclu entre A.) et la SOC.1 n'a pas fait l'objet d'un accord de la Commune et a été conclu en violation des stipulations de la convention de concession d'un droit de superficie et, partant, en violation des droits de la COMMUNE, les opérations de déguerpissement étant par ailleurs terminées, la SOC.1 n'a pas d'intérêt légitime et actuel pour former tierce opposition.

Dès lors, c'est à juste titre que la tierce opposition a été déclarée irrecevable, et il y a lieu de confirmer le jugement déféré, par adoption des motifs des juges de première instance, y compris en ce qu'il a déclaré la demande de la SOC.1 en dommages intérêts irrecevable, les effets de la tierce opposition étant limités aux chefs de la décision attaquée qui préjudicient au tiers opposant, ni le tiers opposant ni le défendeur ne pouvant introduire dans le débat une demande nouvelle.

Le jugement déféré est encore à confirmer en ce qu'il a débouté la SOC.1 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et en ce qu'il a condamné cette dernière à payer à la COMMUNE une indemnité de procédure de 750 euros.

En l'absence de preuve d'une mauvaise foi dans le chef de la SOC.1, voire d'une faute dans son chef dans l'exercice de la présente action en justice, la COMMUNE est à débouter de sa

demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Succombant en appel, la demande de la SOC.1 en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

En revanche, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la COMMUNE les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Le présent arrêt est déclaré commun à l'huissier de justice B.).

A.) n'ayant pas comparu et ayant été régulièrement réassigné au vœu de l'article 84 du nouveau code procédure civile, le présent arrêt est réputé contradictoire à son égard.

B.), assigné qu'en déclaration de décision commune, n'ayant pas comparu et l'acte d'appel n'ayant pas été signifié à sa personne, le présent arrêt est rendu par défaut à son encontre.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'encontre de la commune et de A.) et par défaut à l'égard de B.), le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la commune de sa demande reconventionnelle en dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la SOC.1 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 à payer à la commune une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel,

déclare le présent arrêt commun à l'huissier de justice B.),

condamne la SOC.1 aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER sur ses affirmations de droit.