

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n° 1771/2024

Ordonnance du 26 juillet 2024

dans la cause entre:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société anonyme LUTHER, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à Luxembourg,

- ***partie demanderesse*** - comparant par Maître Raphaël SCHINDLER, en remplacement de Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à Luxembourg,

et:

1) la société anonyme SOCIETE2., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- ***partie défenderesse*** – comparant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à Luxembourg,

2) l'établissement public autonome SOCIETE3., établi et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions,

3) la société anonyme SOCIETE4., en abrégé SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4) la société anonyme SOCIETE6., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

5) la société anonyme SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

6) la société anonyme SOCIETE8.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

7) la société coopérative SOCIETE9.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

- parties défenderesses – faisant défaut.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN du 24 juin 2024 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait citer la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 8 juillet 2024 aux fins plus amplement spécifiées au dispositif de la prédite citation.

L'affaire fut refixée à l'audience publique du 15 juillet 2024.

Elle y fut utilement retenue.

A cette audience Maître Raphaël SCHINDLER pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) donna lecture de la citation et fut entendu en ses moyens et conclusions.

Maître Cédric HIRTZBERGER pour la société anonyme SOCIETE2.) fut entendu en ses explications.

L'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) n'ont pas comparu.

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

l'ordonnance

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2024 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait donner citation en référé-rétractation à la société anonyme SOCIETE2.), l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) à comparaître devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant comme juge des saisies, comme en matière de référé, aux fins de voir ordonner la rétractation de l'ordonnance de saisir-arrêter du 24 mai 2024, réf. E-SADIV-5/24, et de voir ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.). Elle demande encore à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.). Elle conclut en outre à la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) au paiement du montant de 100.000.- € sur base de l'article 6-1 du code civil et des articles 1382 et 1383 du même code. En tout état de cause, elle conclut à la condamnation de la société anonyme SOCIETE2.) au paiement du montant de 15.000.- € en indemnisation du préjudice consistant dans les frais et honoraires exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et du montant de 10.000.- € en tant qu'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Elle conclut enfin à l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

La demande est basée sur l'article 66 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des pièces versées en cause que sur autorisation présidentielle du 24 mai 2024, la société anonyme SOCIETE2.) a fait pratiquer saisie-arrêt par exploit d'huissier de justice du 10 juin 2024 entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) pour avoir sûreté et paiement de la somme de 14.396.608,33.- €

Dans sa requête en autorisation de saisir-arrêter, la société anonyme SOCIETE2.) expose qu'elle est créancière de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en vertu d'un contrat de bail commercial en état futur d'achèvement daté du 1^{er} janvier 2022, pour des arriérés de loyer et charges locatives ainsi qu'une indemnité forfaitaire contractuelle.

A l'appui de sa demande en rétractation, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fait exposer ce qui suit :

Lors des débats du 15 juillet 2024 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) augmente sa demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 25.000.- € Acte lui en est donné.

La société anonyme SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande en rétractation de la saisie.

Elle estime que sa demande en paiement d'arriérés de loyer et charges locatives ainsi que d'une indemnité forfaitaire contractuelle est justifiée.

Sa créance serait certaine, le contrat de bail commercial en état futur d'achèvement du 1^{er} janvier 2022 étant toujours en vigueur et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ayant failli à son obligation contractuelle de payer les loyers et charges locatives à partir du 1^{er} janvier 2024.

Dans ce contexte, elle fait valoir que les conditions de l'article 16.1.1 du contrat de bail sont cumulatives et non pas alternatives. La condition résolutoire (ii) invoquée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), à savoir « que la date de début des travaux intervienne au plus tard le 1^{er} décembre 2023 », ne saurait dès lors justifier à elle seule la résolution du contrat de bail.

Elle affirme par ailleurs que lesdits travaux ont démarré avant le 1^{er} décembre 2023 et plus précisément au courant du mois d'août 2023.

En ce qui concerne la nature desdits travaux elle soutient que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a visité préalablement à la signature du contrat de bail le terrain devant accueillir l'immeuble que la bailleuse s'est engagée à construire dans le cadre du bail. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aurait su qu'il existait sur le terrain un ancien bâtiment devant faire l'objet d'une démolition et que le terrain devait ensuite être assaini (désamiantage, ...) préalablement à l'édification de l'immeuble. Il serait dès lors évident que le wording du contrat de bail visait tous les types de travaux nécessaires, incluant les travaux de démolition et d'assainissement du terrain à réaliser en amont des travaux de construction à proprement parler de l'immeuble. S'il avait été dans l'intention des parties de limiter le terme « travaux » employé dans le contrat de bail aux seuls travaux de construction de l'immeuble, cela aurait été contractuellement défini et explicitement prévu dans le contrat.

Elle insiste encore sur le fait qu'à aucun moment en cours d'exécution du bail la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ne l'a alertée ou ne s'est inquiétée du fait que les travaux n'auraient prétendument pas commencé.

Les allégations de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) seraient en outre en contradiction avec son comportement, dans la mesure où celle-ci a payé le loyer relatif au mois de décembre 2023.

Elle conclut, à son tour, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 25.000.-
€ Acte lui en est donné.

- Quant à la demande en rétractation

L'article 66 du nouveau code de procédure civile permet au juge des référés, à la suite d'un débat contradictoire, de rétracter une décision préalable prise sur requête unilatérale, à condition que cette décision cause un grief à la partie initialement non présente. Tel est le cas, notamment en matière de saisie-arrêt, lorsque la créance invoquée par le saisissant n'est pas certaine dans son principe (Cour 12 avril 2005, n° 29497).

Le rôle du juge de paix saisi d'une demande en rétractation d'une autorisation de saisir-arrêter consiste à se prononcer, à la lumière d'un débat contradictoire, sur la justification de la mesure ordonnée initialement sur requête unilatérale.

Le juge saisi d'un recours en rétractation doit rechercher, mais alors contradictoirement, si la requête est, ou non, fondée. S'agissant du prolongement contradictoire de la procédure ouverte par requête, il appartient au requérant de justifier que sa requête initiale est fondée, en non pas au demandeur en rétractation de justifier qu'elle ne l'est pas (Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 480, n° 61).

Le rôle du juge saisi d'un recours en rétractation consiste en un réexamen contradictoire des motifs de la saisine unilatérale initiale. Son pouvoir se limite strictement à la demande initiale, dont il apprécie le bien-fondé au regard du débat contradictoire se déroulant entre les parties.

Sa décision rendue suite au recours exercé sur base de l'article 66 du nouveau code de procédure civile devant se substituer à sa décision originaire, il doit tenir compte du détail de la demande telle que présentée originairement. C'est la créance décrite par cette demande, telle que présentée dans la requête en autorisation de saisir-arrêter, qui doit apparaître comme étant suffisamment certaine, et non pas la créance résultant d'une autre présentation de la même demande. L'office du président se réduit donc à vérifier si la requête en autorisation de saisir-arrêter, telle qu'initialement présentée, éclairée à la lumière des contestations du saisi, révélait une créance suffisamment certaine en son principe pour justifier la mesure de saisie (cf. TAL Référé 14 juillet 2017, n° 185300 du rôle).

Il peut soit rejeter la demande de rétractation et confirmer l'ordonnance, soit la rétracter, l'ordonnance devenant alors caduque.

La charge de la preuve que la créance à la base de la saisie-arrêt présente une apparence de certitude suffisante incombe en l'espèce à la société anonyme SOCIETE2.).

Dans sa requête en autorisation de saisir-arrêter, la société anonyme SOCIETE2.) soutient être créancière de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en vertu d'un contrat de bail commercial en état futur d'achèvement daté du 1^{er} janvier 2022, pour un montant de 225.252,88.- € à titre d'arriérés de loyer et charges locatives relatifs aux mois de janvier, février, mars et avril 2024 ainsi que d'un montant de 14.171.355,45.- € au titre d'une indemnité forfaitaire conventionnelle.

Au vu des prédictes contestations de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et des arguments en réponse avancés par la société anonyme SOCIETE2.), la question de savoir si ces montants sont dus par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) suppose un examen approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base de la demande de la société anonyme SOCIETE2.), examen qui relève pourtant de la seule compétence du juge du fond.

Il en découle que les contestations opposées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sont à qualifier de sérieuses.

La société anonyme SOCIETE2.) ne rapporte dès lors pas la preuve que sa créance revêt le caractère de certitude requis de sorte que la demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter du 24 mai 2024 est à déclarer fondée.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée à la requête de la société anonyme SOCIETE2.) suivant exploit d'huissier de justice du 10 juin 2024 sur les avoirs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.).

- Quant à la demande en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive

L'interdiction de dire le droit et de trancher le fond du litige fait que le juge des référés est sans pouvoir pour condamner une partie à des dommages-intérêts, même au cas où ceux-ci sont, tels que ceux de l'espèce, sollicités pour abus de droit d'agir en justice (Cour d'appel, 31 mai 2017, rôle n° 44.318).

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive est partant à déclarer irrecevable tant sur base de l'article 6-1 du code civil que sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

- Quant à la demande en dommages-intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés

Pour les mêmes motifs que ceux indiqués ci-dessus, la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation de dommages-intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés est à déclarer irrecevable sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

- Quant aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000.- €

Eu égard à l'issue du litige, il convient de débouter la société anonyme SOCIETE2.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

- Quant à la demande en exécution provisoire

Les règles procédurales applicables à la demande en rétractation étant celles des procédures de référé, il y a lieu, en application de l'article 16 du nouveau code de procédure civile, d'ordonner l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

- Quant à la demande en déclaration de l'ordonnance commune

La présente ordonnance est à déclarer commune à l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.).

L'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) n'ayant pas comparu et le tribunal ne disposant pas de la preuve que la citation avait été délivrée à une personne qualifiée pour la recevoir aux termes de l'article 102 (2) du nouveau code de procédure civile le présent jugement est, en application des dispositions de l'article 79 al. 1 du même code, à rendre par défaut à leur encontre.

Par ces motifs,

Nous Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée de la greffière Georgette SCHWEICH, siégeant comme juge des saisies-arrêts comme en matière de référé, statuant par défaut à l'égard de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) et contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et en premier ressort,

recevons la demande en la forme,

Nous déclarons compétent pour en connaître sur base de l'article 66 du nouveau code de procédure civile,

déclarons la demande fondée,

partant, rétractons l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter du 24 mai 2024,

en conséquence, ordonnons la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.) suivant exploit d'huissier de justice du 10 juin 2024 à la requête de la société anonyme SOCIETE2.), sur les avoirs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) auprès de l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.),

déclarons la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du code civil et des articles 1382 et 1383 du code civil irrecevable,

déclarons la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en dommages-intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du code civil irrecevable,

donnons acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) qu'elle augmente sa demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 25.000.- €

donnons acte à la société anonyme SOCIETE2.) qu'elle sollicite une indemnité de procédure de 25.000.- €

déclarons fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 1.000.- €

partant, condamnons la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de ce chef le montant de 1.000.- €

déclarons non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, en déboutons la société anonyme SOCIETE2.),

déclarons la présente ordonnance commune à l'établissement public autonome SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), la société anonyme SOCIETE8.) et la société coopérative SOCIETE9.),

condamnons la société anonyme SOCIETE2.) aux frais de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

Ainsi prononcé en audience publique extraordinaire à Esch-sur-Alzette, le vingt-six juillet deux mille vingt-quatre et Nous avons signé avec la greffière.