

ORDONNANCE

rendue le dix-neuf décembre deux mille dix-huit, en matière de référé de bail à loyer,

par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT

Dans la cause e n t r e :

AA s.à r.l., société à responsabilité limitée, 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 B

partie demanderesse

comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **BB s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, 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 B

partie défenderesse

comparant par Maître Nadia CHOUHAD, avocate à la Cour, demeurant à Strassen

en présence de :

CC s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B

F a i t s :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'une ordonnance rendue en date du 24 octobre 2018 (Rép. fiscal No. 3331/18) ayant invité les parties à analyser la compétence du président de la justice de paix « siégeant en matière de référé de bail à loyer » pour connaître de la demande en rétractation de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi que de l'article 694 du même code.

A l'audience publique du 28 novembre 2018 à laquelle l'affaire avait été fixée pour la continuation des débats, Me Mathieu RICHARD et Me Nadia CHOUHAD furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, **l'ordonnance qui suit** :

1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 10 août 2018, la société à responsabilité limitée AA a fait convoquer la société à responsabilité limitée BB, prise en sa qualité de créancière saisissante, et la société anonyme CC, prise en sa qualité de tiers-saisi, à se présenter devant le tribunal de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer pour, principalement, obtenir la rétractation de l'ordonnance délivrée le 20 juillet 2018 et par conséquent la mainlevée, sinon la nullité de la saisie-arrêt pratiquée le 26 juillet 2018 entre les mains de la société anonyme CC.

Subsidiairement, la société à responsabilité limitée AA demande de voir ordonner le cantonnement des effets de la saisie-arrêt pratiquée.

Le jugement serait à déclarer commun à la société anonyme CC.

Par ordonnance rendue le 24 octobre 2018, les parties ont été invitées à analyser la compétence du président de la justice de paix « siégeant en matière de référé de bail à loyer » pour connaître de la demande en rétractation de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi que de l'article 694 du même code.

2. L'objet de la demande

Le tribunal tient à rappeler que la société à responsabilité limitée AA expose avoir conclu avec la partie adverse un contrat de bail le 9 octobre 2015 portant sur la location d'un local commercial situé à L-1660 LUXEMBOURG, 54, Grand-Rue. Contrairement à la partie défenderesse, elle aurait toujours respecté ses obligations contractuelles et légales.

La demanderesse reproche à la bailleuse son inertie face aux problèmes dénoncés. Notamment, de nombreux dysfonctionnements concernant le système de chauffage et du rideau d'air chaud installé à

l'entrée du magasin se seraient manifestés peu de temps après son emménagement. Eu égard à l'inertie de son bailleur, elle aurait été obligée d'introduire une action en justice pour obtenir la nomination d'un expert chargé de constater les désordres et de rechercher les causes. Les opérations d'expertise seraient toujours en cours.

Elle aurait été privée dans la jouissance paisible des biens loués.

Contrairement aux affirmations de la partie adverse, elle aurait informé la partie défenderesse qu'elle continuerait de payer le loyer sur un compte séquestre au nom de l'étude de son mandataire juridique.

La demanderesse souligne que le bailleur aurait cependant fait saisir-arrêter ses comptes bancaires en omettant d'indiquer dans sa requête en autorisation de saisir-arrêter toutes ces informations car leur divulgation l'aurait empêchée de se prévaloir d'une créance certaine, liquide et exigible.

Principalement, la société à responsabilité limitée AA demande au « président de la justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer » d'ordonner la rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter accordée ainsi que l'annulation de ladite saisie-arrêt et d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie pratiquée le 26 juillet 2018 sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 15, alinéas 1 et 3 du même code.

Subsidiairement, la société à responsabilité limitée AA demande le cantonnement de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 703, alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 15, alinéas 1 et 3 du même code.

3. L'appréciation

La société à responsabilité limitée AA demande au « président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer » d'ordonner la rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter accordée ainsi que l'annulation de ladite saisie-arrêt et d'accorder la mainlevée pure et simple de la saisie pratiquée le 26 juillet 2018 sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 15, alinéas 1 et 3 du même code et d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée le 26 juillet 2018.

Subsidiairement, la société à responsabilité limitée AA demande le cantonnement de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 703, alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 15, alinéas 1 et 3 du même code.

3.1. Demande en rétractation de la saisie-arrêt

Les parties sont en désaccord quant à la compétence du tribunal saisi pour apprécier le bien-fondé de la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société à responsabilité limitée AA conclut à la compétence du tribunal saisi. Elle donne à considérer que dans l'administration d'une bonne administration de la justice, il serait judicieux que le même juge apprécie le bien-fondé des demandes soumises. En outre, elle estime que l'autorisation de saisir-arrêter aurait été donnée par le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer de sorte que le tribunal actuellement saisi serait compétent pour apprécier le bien-fondé de ses demandes.

La société à responsabilité limitée BB conclut à l'incompétence du juge saisi pour apprécier le bien-fondé de la demande en rétractation de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile. Contrairement aux affirmations adverses, la demande en rétractation de la saisie-arrêt devrait être soumise au même juge que celui qui aurait accordé la saisie-arrêt. La partie adverse ayant cependant saisi le président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer, la juridiction saisie serait incompétente pour apprécier le bien-fondé de la demande en rétractation basée sur l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile.

Aux termes de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile, lorsque la loi permet ou la nécessité commande qu'une mesure soit ordonnée à l'insu d'une partie, celle-ci dispose d'un recours approprié contre la décision qui lui fait grief.

Conformément aux conclusions prises par la partie demanderesse, la partie saisie peut agir en vertu de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter. Cette disposition légale n'institue pas un recours spécifique et n'organise pas le détail d'une telle procédure, mais se borne à énoncer pour principe que lorsqu'une décision a dû être prise sans débat contradictoire, la partie visée par la mesure doit disposer d'un recours approprié. Transposant en droit positif cette exigence légale, la jurisprudence admet le saisi à exercer un recours en rétractation contre l'autorisation de saisir-arrêter et en fixe le régime juridique.

Le rôle du président du tribunal 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. Il exerce les mêmes fonctions, il détient les mêmes pouvoirs et il doit orienter sa décision par rapport aux mêmes critères que ceux qui président à sa décision d'accorder ou non l'autorisation de saisir-arrêter lorsque celle-ci est sollicitée de façon unilatérale sur base de l'article 694 du Nouveau Code de Procédure civile.

La demande en rétractation est adressée au président du tribunal siégeant en tant que juge des saisies sur base de l'article 694 du Nouveau Code de Procédure civile et non au président du tribunal siégeant comme juge des référés sur base de l'article 15 du Nouveau Code de Procédure civile (cf. TAL référé 27 février 2012, n° 141157).

Ce n'est que sur un plan procédural que l'action en rétractation est adossée aux règles des procédures de référé. Il est en effet admis que le président du tribunal est saisi de la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter comme en matière de référé, de sorte que les règles procédurales applicables à la demande en rétractation sont celles des procédures de référé. Saisi sur base de l'article 66 précité, le président siège « comme en matière de référé ».

Par conséquent, au vu des principes ci-mentionnés, la demande basée sur l'article 66 précité est portée devant le Président du tribunal de paix siégeant en tant que juge des saisies sur base de l'article 694 du Nouveau Code de Procédure civile, mais en la forme des référés.

En l'espèce, la société à responsabilité limitée AA a introduit sa demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter basée sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile, devant le « président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer ».

Il ressort des développements antérieurs que le président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer saisi par la société à responsabilité limitée AA au titre de sa requête, doit partant se déclarer incompétent pour connaître de la demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter du 26 juillet 2018.

Contrairement à la position de la société à responsabilité limitée AA, au vu des textes légaux applicables, il n'est pas possible, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, au président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer de connaître d'une demande en rétractation basée sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile.

La saisie-arrêt pratiquée le 26 juillet 2018 ayant été accordée par le Président du tribunal de paix siégeant en matière des saisies, et non par le juge siégeant en matière de bail à loyer, dont la compétence est exclusive, la demande en rétractation basée sur l'article 66 précité est également à introduire devant le Président du tribunal de paix siégeant en matière des saisies comme en matière des référés.

La demande de la société à responsabilité limitée AA en rétractation basée subsidiairement sur l'article 15, alinéa 1er sinon plus subsidiairement sur article 15, alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure civile est à déclarer irrecevable.

En effet, en présence d'un texte spécial conférant compétence et pouvoir au président du tribunal siégeant comme en matière des référés pour rétracter une ordonnance présidentielle, à savoir l'article 66 du Nouveau Code de Procédure civile, les articles 932 et 933 du même code ne sont pas applicables (cf. TAL référé 17 juillet 2007, n° 108485 ; TAL référé 27 juillet 2007, n° 109514).

Au vu des considérations précédentes, le « président de la Justice de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer » doit partant se déclarer incompétent pour connaître de la demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter du 26 juillet 2018.

3.2. Demande en annulation et en mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée

La société à responsabilité limitée AA conclut à l'annulation respectivement à la mainlevée de la saisie-arrêt sur le fondement de l'article 15, alinéa 1er et alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société à responsabilité limitée AA considère que le tribunal saisi siégeant en matière de bail à loyer serait compétent pour ordonner en référé l'annulation respectivement la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée. Dans ce contexte, elle indique que les parties liées par un contrat de bail commercial sont en désaccord quant au bien-fondé du non-paiement des loyers par le locataire et quant à l'existence de prétendus désordres.

L'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est conçu comme suit : « le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de Procédure civile. »

Aux termes de l'article 36 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'article 1er de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a été modifié en ce sens que les dispositions contenues au chapitre V de cette dernière loi ont été rendues applicables aux baux relatifs aux « immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ».

Le chapitre V de la loi de 2006 est consacré au « règlement des litiges » et contient notamment l'article 24 précité.

Cette disposition est donc applicable aux baux commerciaux.

Aux termes de l'article 15, alinéas 1 et 3 du Nouveau Code de Procédure civile, « Dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

De même, il peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. »

Pour que le tribunal saisi puisse ordonner des mesures, il faut que le président saisi siégeant en matière de référé de bail à loyer soit compétent pour ordonner les mesures sollicitées.

L'article 1er du Nouveau Code de Procédure civile dispose que le juge de paix « connaît, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de sa compétence, de toutes les saisies mobilières et de leurs incidents, dès lors que ceux-ci rentrent eux-mêmes dans les limites de sa juridiction. (...) ».

Conformément aux conclusions des parties, si la créance cause de la saisie relève d'une des matières pour lesquelles compétence exclusive est attribuée au juge de paix en vertu des articles 3 et 4 du Nouveau Code de Procédure civile, l'affaire doit être portée devant le juge de paix.

L'article 3 du Nouveau Code de Procédure civile dispose que le juge de paix connaît « 3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, (...) ».

L'article 3 précité donne compétence au tribunal de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et l'exécution des baux d'immeubles.

L'article 3-3 précité étant une règle d'exception, elle est d'interprétation stricte. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever d'office ce moyen.

Les juridictions d'exception sont partant incompétentes pour connaître des litiges dont les difficultés sont exclusivement de la compétence des tribunaux civils ordinaires.

Contrairement à la position de la société à responsabilité limitée AA, la demande en mainlevée, respectivement en annulation de la saisie-arrêt pratiquée suivant autorisation présidentielle du 26 juillet 2018, constitue une matière civile relevant de la compétence des juridictions civiles de droit commun, à savoir le tribunal d'arrondissement ou le tribunal de paix, en fonction du taux de compétence conformément aux dispositions de l'article 1er, alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure civile.

Au vu des considérations précédentes, la compétence matérielle du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer et en référé est exclue pour connaître de la demande en annulation respectivement en mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée.

Il s'ensuit que le juge de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer est incompétent pour connaître de la demande en mainlevée respectivement de l'annulation de la saisie-arrêt pratiquée.

3.3. Cantonnement de la saisie

La société à responsabilité limitée AA demande subsidiairement le cantonnement de la saisie-arrêt pratiquée sur le fondement de l'article 703, alinéa 2, respectivement sur base de l'article 15, alinéa 1er sinon alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure civile.

Aux termes de l'article 703, alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure civile, la partie saisie-arrêtée pourra, en tout état de cause, et quel que soit l'état de l'affaire, se pourvoir en référé afin d'obtenir l'autorisation de toucher du tiers-saisi, nonobstant l'opposition, à la condition de verser à la caisse des dépôts et consignations, ou aux mains d'un tiers commis à cet effet, somme suffisante, arbitrée par le juge des référés, pour répondre éventuellement des causes de la saisie-arrêt, dans le cas où le saisi se reconnaîtrait ou serait jugé débiteur.

Pareille demande, qui peut, aux termes de cet article, être présentée en tout état de cause, peut être présentée non seulement après l'introduction de la demande en validation, mais également au cours de la procédure tendant à la rétractation de l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter, sans constituer une demande nouvelle en cours d'instance, en ce qu'elle tend uniquement à voir faire libérer les sommes bloquées entre les mains du tiers-saisi et dépassant le montant de la créance invoquée ou dépassant le montant pour lequel la saisie-arrêt est susceptible d'être validée par le juge du fond.

En procédant au cantonnement, le juge des référés ne se prononce pas quant à la validité de la saisie-arrêt, il ne prend position que par rapport à la créance probable du saisissant en appréciant si elle a un caractère de certitude suffisant. En cas de cantonnement, l'indisponibilité de la créance saisie-arrêtée cesse, de sorte que le tiers saisi doit se libérer entre les mains du débiteur saisi des montants dépassant le cantonnement.

A l'instar des développements faits au point 3.2., le juge siégeant en matière de référé de bail à loyer, qui est une compétence exclusive, est incompétent pour apprécier le bien-fondé de la demande en cantonnement basée sur l'article 703 du Nouveau Code de Procédure civile, respectivement sur celui de l'article 15 du même code.

4. L'indemnité de procédure

La société à responsabilités limitée AA conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société à responsabilité limitée BB demande la somme de 4.000.- euros sur la même base.

La société à responsabilités limitée AA n'obtenant pas gain de cause, elle ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée BB n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

5. L'exécution provisoire

La société à responsabilité limitée AA conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 16 du Nouveau Code de Procédure civile, les ordonnances visées à l'article 15 sont exécutoires par provision, sans caution, à moins que le juge n'ait ordonné qu'il en serait fourni une.

Conformément aux dispositions de l'article 16 précité, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

6. La déclaration de jugement commun

La société à responsabilités limitée AA demande à ce que le jugement soit déclaré commun à la société anonyme CC.

Il convient de faire droit à cette demande.

Par ces motifs :

Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

s t a t u o n s en continuation de l'ordonnance No. 3331/18 du 24 octobre 2018 ;

nous **d é c l a r o n s** incompetent pour connaître des demandes ;

r e j e t o n s les demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

d é c l a r o n s l'ordonnance commune à la société anonyme CC ;

o r d o n n o n s l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel et sans caution ;

c o n d a m n o n s la société à responsabilité limitée AA à tous les frais et dépens de l'instance.

Fait à Luxembourg, le 19 décembre 2018

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT