

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2032/24  
du 17 juin 2024

Dossier n° L-CIREF-6/24

**ORDONNANCE**

rendue le dix-sept juin deux mille vingt-quatre en matière de référé civil par Laurence JAEGER, Juge de Paix à Luxembourg, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN,

dans la cause

**e n t r e :**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse,**

comparant par la société SOCIETE2.) S.à.r.l., représentée par Maître Emilie WALTER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

**SOCIETE3.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## **Faits :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute de la présente ordonnance - déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 7 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe les parties furent convoquées à l'audience publique extraordinaire du mardi, 21 mai 2024 à 14.30 heures salle JP 0.02 à laquelle l'affaire fut refixée au lundi, 4 mars 2024 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

A la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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,

## **I'ORDONNANCE QUI SUIT :**

Par requête entrée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 7 mai 2024, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société anonyme SOCIETE3.) SA à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de référé civil, pour voir ordonner la rétractation de l'ordonnance n° L-SADIV-20/24 du 16 avril 2024 ayant autorisé la société SOCIETE3.) à pratiquer saisie-gagerie à l'instant et sans commandement préalable sur les meubles et effets mobiliers garnissant les locaux lui donnés à bail. La société SOCIETE1.) a sollicité une indemnité de procédure de 10.000,00 euros et a demandé à voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

La demande est basée sur les articles 66, 1<sup>er</sup> et 15 du nouveau code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, la société SOCIETE1.), après avoir exposé le contexte familial dans lequel s'inscrivent les relations entre parties et fait un copier-coller de tous les courriels envoyés entre parties, explique que les parties ont conclu un contrat de bail commercial en date du 20 septembre 2018 portant sur des locaux commerciaux et administratifs d'environ 2100 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, mezzanine, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du bâtiment A du complexe (avec monte-charge et escaliers métalliques, reliant les différents niveaux) ainsi qu'environ 900 m<sup>2</sup> de surfaces de stockage, locaux techniques au niveau -1 du complexe ainsi que 10 places de parking intérieures au niveau -1, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 29.205,00 euros TTC jusqu'au 30 septembre 2024.

Le contrat prévoirait, en son article 4, que « 1. En date du 10.03.2008, le Bailleur a conclu un contrat de fourniture de chaleur et de froid avec la société SOCIETE4.) S.A., copie de ce contrat est joint au présent contrat de bail pour en faire partie intégrante (annexe 2).

*Le Locataire déclare par les présentes, pour ce qui le concerne, adhérer à ce contrat.*

*Les fournitures de chaleur et de froid seront donc facturées par SOCIETE4.) S.A. directement au Locataire selon les dispositions du contrat.*

*En ce qui concerne les primes de puissance de chaleur et de froid, Bailleur facturera au Locataire la partie correspondante à l'entretien courant de l'installation, telle que cette charge serait normalement facturée au Locataire.*

*2. Les frais d'eau, de gaz, d'électricité, d'enlèvement des ordures, leur incinération, de canalisation, de ramonage, les frais communs, de nettoyage et tous les autres frais communs, notamment de gérance et d'entretien/réparation courants (par exemple ascenseur, monte-charge, détection incendie, etc.) et de façon générale tous les frais locatifs sont à charge du Locataire.*

*L'entretien de l'ascenseur reliant l'étage -1 avec les lieux loués au rez-de-chaussée est à charge de Locataire.*

*Si ces frais, tout ou partiellement, sont avancés par le Bailleur, ce dernier est en droit d'en demander le remboursement.*

*En plus du loyer, le Locataire paiera chaque mois des avances sur charges.*

*Le montant des avances sur charges est présentement évalué à 7300- € TTC (sept mille trois cents euros) / mois. Le montant des avances sur charges pourra être adapté à l'évolution et au coût réel des charges.*

*Le complexe est géré conformément aux usages en la matière et le montant des avances sur charges à payer par le locataire sera conforme au marché, compte tenu de la technicité du complexe et des besoins des locataires.*

*Le Bailleur, respectivement ses mandataires, effectueront un décompte périodique des charges. Le Locataire aura le droit de consulter les décomptes et les pièces sous-jacentes, sur rendez-vous et dans les locaux du Bailleur, respectivement de ses mandataires »*

Suivant courrier du 25 septembre 2023, la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2024.

La requérante insiste sur le fait qu'elle dispose de ses propres contrats de fourniture d'énergie et reçoit et paie ses propres factures. Elle conteste les différents décomptes de charges reçus par son bailleur, de même qu'elle conteste la clé de répartition y mise en compte pour l'attribution des charges communes aux différents locataires du complexe. Elle explique s'abstenir du paiement des avances sur charges depuis août 2023 et également du paiement du loyer depuis janvier 2024 dans le but d'obtenir les informations requises concernant les décomptes sur charges.

Par requête du 9 avril 2024, la société SOCIETE3.) aurait demandé l'autorisation de procéder à une saisie-gagerie sur l'ensemble des meubles garnissant le magasin SOCIETE1.) à hauteur de la somme de 310.968,89 euros. Un juge de paix de et à Luxembourg aurait autorisé la saisie-gagerie par ordonnance du 16 avril 2024.

En date du 23 avril 2024, un huissier de justice se serait rendu au magasin SOCIETE1.) et aurait procédé à la rédaction d'un procès-verbal de saisie-gagerie en procédant à la saisie-gagerie de l'intégralité des meubles garnissant le magasin, soit pour un montant de 1.200.000,00 euros (prix d'achat) dont le prix de vente s'élèverait à la somme de 1.800.000,00 euros. Le montant saisi-gagé serait partant nettement supérieur au montant autorisé.

En outre, dans sa requête, la société SOCIETE3.) aurait sciemment omis de mentionner qu'elle a tiré la garantie bancaire le 21 mars 2024 d'un montant de 219.030,00 euros.

La société SOCIETE3.) n'aurait pas non plus informé le juge de paix des nombreuses contestations émises par la société SOCIETE1.).

Par requête en référé-expertise du 27 mai 2024, la société SOCIETE1.) aurait demandé la convocation de la société SOCIETE3.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer afin de voir nommer expert Carole LAPLUME avec la mission de (i) contrôler si les décomptes de charges émis par la société SOCIETE3.) pour les années 2018 à 2021 inclus envers SOCIETE1.) sont conformes et le cas échéant calculer le montant des charges rédues par SOCIETE1.) pour la période susvisée, sinon surfacturée par SOCIETE3.), (ii) déterminer si la répartition des tantièmes telle que retenue par SOCIETE3.) dans ses décomptes de charges est conforme et (iii) calculer le montant des charges rédues par SOCIETE1.) pour les années 2022 et 2023.

En droit, la société SOCIETE1.) estime que l'ordonnance d'autorisation de saisie-gagerie doit être rétractée pour violation par la société SOCIETE3.) de son obligation de loyauté renforcée, sinon pour cause d'absence de créance certaine, liquide et exigible, sinon encore pour cause de voie de fait, la saisie-gagerie pratiquée constituant un trouble manifestement illicite qu'il y aurait lieu de faire cesser.

La société SOCIETE3.) conclut à voir déclarer la requête irrecevable, l'article 66 du nouveau code de procédure civile ouvrant un recours devant le juge du fond siégeant comme en matière de référé et non pas devant le juge des référés.

Au cas où la demande devrait être déclarée recevable, le juge des référés saisi serait incompétent pour en connaître, étant donné qu'une procédure au fond aurait d'ores et déjà été engagée.

Quant au fond, la société SOCIETE3.) conclut au débouté de la demande et sollicite une indemnité de procédure de 3.000,00 euros.

Elle fait exposer que la société SOCIETE1.) est locataire d'une partie d'un immeuble.

Or, au jour des plaidoiries, la société SOCIETE1.) resterait redevable d'un montant de 395.535,67 euros. De surcroît, celle-ci aurait annoncé ne plus payer ni loyer, ni avances sur charges jusqu'au 30 septembre 2024, justifiant ainsi pleinement la procédure de saisie-gagerie entamée.

La société SOCIETE3.) estime ne pas avoir violé l'obligation de loyauté renforcée, une telle obligation ne trouvant, en tout état de cause, pas de base légale.

En ce qui concerne la prétendue voie de fait, celle-ci ne serait pas donnée, compte tenu du fait que la saisie-gagerie aurait été autorisée par décision présidentielle.

La société SOCIETE1.) estime que le juge des référés est compétent pour connaître de sa demande en rétractation basée sur l'article 66 du nouveau code de procédure civile, en renvoyant à une ordonnance de référé civil de la Justice de Paix de et à Luxembourg du 10 octobre 2012.

### **Appréciation**

#### **Quant à la compétence du juge de paix statuant en matière de référé pour connaître de la demande en rétractation sur base de l'article 66 du nouveau code de procédure civile**

L'article 66 du nouveau code de procédure civile dispose que « *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* ».

Concernant tout d'abord les conditions d'exercice du recours aux décisions unilatérales, l'article 66 du nouveau code de procédure civile vise deux cas de figure, soit lorsque la loi permet que des mesures unilatérales soient prises, soit lorsque la nécessité commande qu'elles soient rendues.

Le demandeur doit non seulement démontrer qu'il se trouve dans une des hypothèses qui ouvrent la voie aux mesures unilatérales et que les conditions afférentes sont remplies pour qu'il soit fait droit à la demande. Il faut en outre que la mesure sollicitée relève de la compétence des pouvoirs du président du tribunal d'arrondissement. Cette condition ne soulève pas de problème lorsque le président est saisi d'une demande de mesure unilatérale dans un cas de figure où la loi le permet. Du fait de l'existence d'une disposition légale expresse autorisant le président du tribunal d'arrondissement de prendre une mesure unilatérale, il a nécessairement compétence pour l'adopter (Th. Hoscheit, La juridiction du président du tribunal d'arrondissement : actualités et perspectives, JTL n° 40 du 5 août 2015).

A noter que les autorisations en matière de voie d'exécution relèvent de cette hypothèse (cf. Cour 2 décembre 2020, n° CAL-2020-0047 du rôle).

C'est partant à tort que la société SOCIETE1.) soutient que la procédure de saisie-gagerie doit relever d'un régime spécifique, aucun texte légal ne prévoyant de dérogation en matière de saisie-gagerie.

Suivant l'article 66 du nouveau code de procédure civile, le destinataire de la mesure unilatérale dispose d'un recours pour faire disparaître la mesure unilatérale ordonnée ou pour en faire modifier les effets. Le Code luxembourgeois ne détermine pas, contrairement à d'autres systèmes juridiques, la nature de ce « recours approprié » et n'en définit pas le régime juridique. Ce manque a été comblé par la jurisprudence qui s'est référée aux dispositions du code de procédure civil français (articles 493 et suiv.

du code de procédure civile) et s'est appuyée sur la jurisprudence et la doctrine françaises pour créer le recours en rétractation.

Le recours en rétractation ne constitue pas une action en référé nouvelle, mais il s'agit d'un recours *sui generis*, dont l'objectif est de faire réexaminer la même cause dans le cadre d'un débat contradictoire.

Il est aujourd'hui admis que la partie frappée d'une saisie autorisée par le juge dispose de différentes voies d'action.

Le saisi peut, d'une part, agir sur base des dispositions de l'article 15 du nouveau code de procédure civile (articles 932 et suivants du nouveau code de procédure civile devant le tribunal d'arrondissement), relatifs au référé afin de solliciter la mainlevée de la saisie. Cette action est soumise aux règles procédurales du référé, dont notamment le référé-urgence de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile et le référé-sauvegarde de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile, et pour aboutir, doit réunir les conditions requises par ces textes (existence d'un différend, absence de contestation sérieuse, urgence pour l'article 932; urgence, voie de fait accomplie ou imminente pour l'article 933). Si la recevabilité de ces actions a généralement été limitée à la période antérieure à la saisine de la juridiction du fond appelée à statuer sur la validité de la saisie-arrêt, le juge des référés est néanmoins compétent, à tout stade de la procédure de saisie-arrêt, même quand l'instance en validation est pendante, dès lors qu'il s'agit de faire cesser, le cas échéant, un trouble manifestement illicite ou une voie de fait résultant de ce que la procédure de saisie-arrêt n'a pas été régulièrement suivie.

La partie saisie peut, d'autre part, agir en vertu de l'article 66 du nouveau code de procédure civile, en rétractation de l'autorisation de saisie. Le président du tribunal, respectivement le juge de paix saisi sur base de l'article 66 du nouveau code de procédure civile d'une demande en rétractation d'une autorisation de saisie est appelé à réexaminer, à la lumière d'un débat contradictoire, sa décision d'accorder l'autorisation de saisie et à revenir le cas échéant sur sa décision initiale en la rétractant.

Le régime juridique de l'action en rétractation de l'ordonnance présidentielle se différencie de celui des procédures de référé proprement dites. En effet, ce mode de contestation ne constitue pas à proprement parler un recours, en ce sens qu'il ne s'agit pas de juger une nouvelle fois l'affaire, mais d'instaurer le contentieux et la discussion contradictoire qui, par hypothèse, n'a pu avoir lieu auparavant.

Ce recours est dès lors porté devant le magistrat qui a rendu la décision unilatérale, siégeant dans les mêmes qualités et avec les mêmes pouvoirs que lors de la décision unilatérale. Ainsi, si la décision unilatérale relevait de la matière du référé, il siègera comme juge des référés; si elle relevait de la matière des saisies, il siègera comme juge des saisies; si elle relevait du fond, il siègera comme juge du fond. Pour ce qui concerne les règles procédurales applicables, la jurisprudence décide que le recours en rétractation se fait dans la forme des référés, c'est-à-dire, devant le tribunal d'arrondissement, par assignation à date fixe sans recours obligatoire à un avocat à la Cour (Thierry Hoscheit : la juridiction du président du tribunal d'arrondissement :

actualités et perspectives, Journal des tribunaux Luxembourg n° 40 du 5 août 2015, doctrine, n° 36).

Il en résulte que le régime du référé-rétractation lui est spécifique et est, en particulier, distinct des règles gouvernant les référés de droit commun. La condition d'urgence n'est ainsi pas requise. De même, l'existence d'une contestation sérieuse ne constitue pas un obstacle à la rétractation.

Il faut en déduire qu'il existe une différence entre une procédure introduite devant le président du tribunal d'arrondissement siégeant « *en matière de référés* » ou « *comme juge des référés* » et une procédure introduite devant le même magistrat siégeant « *comme en matière de référé* » ou « *en la forme des référés* » (Cour 16 juin 2021, n° CAL-2021-00167 et CAL-2021-00169 du rôle).

Il a été jugé qu'une demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter trouve son fondement légal dans l'article 66 du nouveau code de procédure civile, à l'exclusion des articles 932 et 933 du nouveau code de procédure civile, et elle relève donc de la compétence du Président du Tribunal d'arrondissement siégeant en tant que juge des saisies sur base de l'article 694 du nouveau code de procédure civile comme en matière de référé et non du Président du Tribunal d'arrondissement siégeant comme juge des référés (arrêt N° 90/20 – VII – REF du 24 juin 2020, Numéro CAL-2020-01052 du rôle).

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) aurait dû saisir, en application des principes ci-avant dégagés, le juge de paix, siégeant *comme en matière de référé*, ou *en la forme des référés*, de sa demande en rétractation sur base de l'article 66 du nouveau code de procédure civile et non pas le juge siégeant en matière de référé civil.

L'intitulé de la requête portant la mention « *siégeant en matière de référé* » fait preuve de l'intention de la société SOCIETE1.) de saisir le juge de paix siégeant en matière de référé et ne saurait, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), être constitutif d'une erreur matérielle.

Les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public, il n'appartient pas au juge saisi d'en altérer la nature en se constituant en une juridiction différente de celle abordée par le demandeur.

Si la partie demanderesse se réfère à une décision judiciaire de 2012 en sens contraire, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une décision isolée, la jurisprudence étant constante en la matière que le juge des référés doit se déclarer incompétent pour connaître d'une demande en rétractation basée sur l'article 66 du nouveau code de procédure civile (cf. notamment Cour 2 décembre 2020, n° CAL-2020-0047 du rôle ; Cour 16 juin 2021, n° CAL-2021-00167 et CAL-2021-00169 du rôle ; Tribunal de Paix de et à Luxembourg 19 décembre 2018, n° 4193/18 du répertoire ; TAL 21 juillet 2023, n° TAL-2023-04731 du rôle).

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que le juge des référés est incompétent pour connaître de la demande en rétractation basée sur l'article 66 du nouveau code de procédure civile.

## **Quant à la demande en rétractation sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile**

Le juge saisi admet que la demande en *rétractation* est en réalité une demande en *mainlevée* en tant qu'elle est basée sur les dispositions de l'article 15 du nouveau code de procédure civile, dont l'alinéa 3 dispose que : « *le juge de référé 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* ».

Ce libellé est identique à celui de l'article 933, alinéa 1er, du même code régissant le référé-sauvegarde devant le tribunal d'arrondissement.

Il y a deux cas d'ouverture du référé-sauvegarde, à savoir le dommage imminent et le trouble manifestement illicite. Dans ces cas, l'urgence est sous-jacente, alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le « dommage imminent » et le « trouble manifestement illicite » sont deux concepts différents et il suffit que l'un ou l'autre soit réalisé pour que l'action soit recevable.

La requérante précise qu'elle exerce l'action tirée du trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser, en général par une mesure de remise en état.

Il est admis que le juge des référés reste compétent à tout stade de la procédure et même lorsque l'instance en validation est pendante, dès lors qu'il s'agit de faire cesser le cas échéant, un trouble manifestement illicite ou une voie de fait résultant de ce que la procédure de saisie n'a pas été régulièrement suivie.

L'intervention du juge sur base du référé sauvegarde exige la constatation par celui-ci d'une voie de fait qui se définit comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par l'accomplissement par son auteur d'actes matériels aux fins d'usurper un droit qu'il n'a pas, pour se rendre justice à soi-même.

Le trouble manifestement illicite se définit comme « toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit. » Le trouble manifestement illicite procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement d'une interdiction les protégeant (Jacques et Xavier VUITTON, les référés, 3<sup>e</sup> éd, no 282).

En l'espèce, les conditions de la voie de fait ne sont pas données, la saisie-gagerie ayant été pratiquée sur base d'une autorisation présidentielle (cf. Cour 16 juin 2021, n° CAL-2021-00167 et CAL-2021-00169 du rôle).

Un défaut d'information complète du magistrat auquel a été soumis la requête en autorisation de saisir-gager ne constitue pas davantage une voie de fait (Cour 16 juin 2021, n° CAL-2021-00167 et CAL-2021-00169 du rôle).

Il en découle que la procédure de saisie-gagerie a été pratiquée de façon régulière, que la société SOCIETE3.) a agi dans les formes de la loi et n'a en conséquence pas commis un acte manifestement illégal.

La demande en mainlevée de la saisie-gagerie est partant à déclarer non fondée.

### **Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure**

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

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE3.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

### **PAR CES MOTIFS :**

Nous Laurence JAEGER, juge de paix à la Justice de Paix à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande en rétractation basée sur l'article 66 du nouveau code de procédure civile,

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande en mainlevée de sur base de l'article 15 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile,

déclarons cette demande non fondée et en déboutons,

déboutons la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA une indemnité de procédure de 1.000,00 euros,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Fait à Luxembourg, le dix-sept juin deux mille vingt-quatre.

**Laurence JAEGER**

**Véronique JANIN**