

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 141/2016 (première chambre)

Audience publique du mercredi onze mai deux mille seize.

Numéros 132598 et 132599 du rôle

Composition :

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Lynn STELMES, juge délégué,
Linda POOS, greffier.

I. 132598

Entre :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE, établie en sa maison communale sise à L-4920 Bascharage, 24, rue de l'Eau, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, en la personne de son bourgmestre,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 17 décembre 2009 et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES des 22 et 23 avril 2014,

comparaissant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit STEFFEN,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B NUMERO2.), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes des prédicts exploits STEFFEN et NILLES,

réassignée, ne comparaissant pas,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à F-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Metz sous le no NUMERO3.), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes des prédicts exploits STEFFEN et NILLES,

réassignée, ne comparaissant pas,

II. 132599

E n t r e :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE, établie à sa maison

communale sise à L-4920 Bascharage, 24, rue de l'Eau, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, en la personne de son bourgmestre,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2010,

comparaissant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit REITER,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

Les faits résultent à suffisance de droit du jugement du 29 avril 2015.

Procédure

Par exploit d'huissier du 17 décembre 2009, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE (ci-après « *la COMMUNE* »), a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « *SOCIETE1.)* »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. (ci-après « *SOCIETE2.)* ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l. (ci-après « *SOCIETE3.)* ») à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège pour, sous

le bénéfice de l'exécution provisoire, voir prononcer la résiliation de la convention de concession d'un droit de superficie conclu en date du 16 juin 2006 entre la COMMUNE et SOCIETE1.) (ci-après « *la convention de superficie* »), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) s'entendre déclarer résilié leur contrat de sous-location et les trois assignées s'entendre condamner à déguerpir des lieux dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de ce chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser la demanderesse à les faire expulser.

La COMMUNE sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.-EUR et la condamnation des défenderesses aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui affirme en avoir fait l'avance.

Cette affaire, déposée au greffe le 24 septembre 2010, a été inscrite sous le numéro 132598 du rôle.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2010, la COMMUNE a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « *SOCIETE4.)* ») à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la voir mettre en intervention pour s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir, voir joindre l'affaire introduite par cet exploit à celle introduite par exploit du 17 décembre 2009 et voir statuer par un même et unique jugement, SOCIETE4.) s'entende déclarer résilié tout contrat ayant engendré l'occupation des lieux sis à L-ADRESSE1.) et s'entendre condamner à déguerpir des lieux précités dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de ce chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la demanderesse à la faire expulser.

La COMMUNE sollicite également la condamnation de SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.-EUR et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué, qui affirme en avoir fait l'avance.

Par jugement du 29 avril 2015, le tribunal a décidé ce qui suit :

« ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros 132598 et 132599 du rôle,

se déclare compétent rationae materiae pour connaître de la demande en résiliation du contrat de concession d'un droit de superficie conclu le 16 juin 2006 entre

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG et la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

se déclare incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en résiliation, respectivement portant sur l'existence des contrats conclus entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'une part, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l., d'autre part,

se déclare incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l.,

dit la demande recevable au regard de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile,

rejette les moyens d'irrecevabilité soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. dans ses conclusions des 26 novembre 2010 et 21 octobre 2011 sauf en ce qui concerne le moyen développé en relation avec la société anonyme SOCIETE4.) S.A. qui est à réserver,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause :

révoque l'ordonnance de clôture du 4 mars 2015, rouvre les débats sur tous les aspects non tranchés du litige et invite :

- les parties à conclure quant à la compétence rationae materiae du tribunal de ce siège pour connaître de la demande en déguerpissement formulée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. eu égard aux dispositions de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile ;*
- la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à verser la pièce établissant l'accord en vertu duquel la société anonyme SOCIETE4.) S.A. a établi son siège social à L-ADRESSE1.), et à conclure sur ce point;*
- les parties à conclure sur la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ; »*

A l'audience du 20 avril 2016, l'instruction a été clôturée dans chacun de ces rôles et le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Emmanuel HUMMEL, avocat, en remplacement de Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat constitué, a conclu pour la COMMUNE.

Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.) et pour SOCIETE4.).

Prétentions et moyens des parties

Parties demanderesses

Quant à la compétence rationae materiae du tribunal pour connaître de la demande en déguerpissement formulée à l'égard de SOCIETE1.), la COMMUNE fait valoir que cette demande, constituant en fait une forme d'expropriation, serait accessoire à la demande principale en résiliation de la convention de superficie. Ainsi, étant donné que la demande principale relève de la compétence du tribunal d'arrondissement, il faudrait en déduire la compétence du même tribunal pour connaître des effets immédiats de la résiliation, relevant plus de la notion d'expropriation que d'occupant sans droit.

Quant à la question de l'accord en vertu duquel SOCIETE4.) a établi son siège social à L-ADRESSE1.), la COMMUNE fait valoir que le droit d'usage accordé par SOCIETE1.) à SOCIETE4.) serait en réalité une sous-location gratuite, qui relèverait de l'article 16 de la convention de superficie.

Quant à la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, la COMMUNE fait valoir qu'elle a versé la demande d'inscription et la mention, ainsi que l'extrait de la case hypothécaire établi en date du 26 avril 2015.

Il y a lieu de rappeler qu'à l'appui de sa demande de résiliation de la convention de superficie, la COMMUNE fait tout d'abord valoir que SOCIETE1.) aurait violé les articles 7 et 16, alors qu'elle aurait, par contrat ou autorisation, voir domiciliation, sous-loué, respectivement fait occuper les lieux par SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) sans l'accord écrit au préalable du collège des bourgmestre et échevins.

A ce titre, elle expose que fin décembre 2007, le service technique de la COMMUNE se serait rendu compte en passant dans la zone artisanale, que dans l'immeuble

SOCIETE1.) une entreprise de dénomination SOCIETE2.) y était officiellement implantée. Suite à cela, elle aurait par courrier du 25 janvier 2008 mis formellement en demeure SOCIETE1.) de se conformer aux conditions prévues dans la convention de superficie. Le 6 février 2008, SOCIETE1.) lui aurait alors adressé un contrat de bail commercial éphémère constituant une tentative ratée de justification, SOCIETE2.) se trouvant d'ores et déjà établie en les locaux de SOCIETE1.) sans l'accord préalable de la COMMUNE. N'ayant plus eu de nouvelles de SOCIETE1.) suite à son courrier envoyé en date du 22 février 2008, elle aurait par courrier du 7 novembre 2008 sommé SOCIETE1.) de soumettre des pièces nécessaires relatives aux investissements réalisés dans son immeuble afin de pouvoir retracer la valeur d'investissement et, au vu des dispositions et conditions de l'acte de base quant à la sous-location, vérifier le prix réel de sous-location que SOCIETE1.) pourrait demander à son futur sous-locataire. Au mois de novembre 2008, PERSONNE1.) se serait alors présenté à la COMMUNE et aurait remis pour la première fois un classeur portant les informations sur les frais d'investissement, ensemble avec un contrat de bail conclu avec SOCIETE2.) et une prétendue lettre datée du 3 mars 2008 qui ne serait cependant jamais arrivée avant la date de la réunion auprès de la Commune. Suite à l'analyse des documents il se serait avéré que SOCIETE1.) aurait remis un dossier incomplet dont notamment des chiffres farfelus, l'analyse du dossier ayant démontré que la valeur de la construction du bâtiment renseignée aurait été surévaluée.

De surplus, SOCIETE1.) aurait sous-loué une autre partie de son immeuble à la société SOCIETE3.), sous-location en vue d'accueillir une succursale dénommée SOCIETE5.). A ce titre, la COMMUNE expose que le 3 février 2009, SOCIETE1.) aurait prétexté que les locaux n'auraient jamais été occupés par SOCIETE3.), en s'appuyant sur des photos prises le 3 février 2009 prouvant que les lieux seraient vides. Or, le 6 février 2009, les responsables de cette société ayant pris rendez-vous auprès du collègue échevinal de la COMMUNE, auraient fait valoir qu'ils auraient souscrit un contrat de bail commercial avec SOCIETE1.) et qu'ils auraient sorti leur matériel des lieux pour permettre à SOCIETE1.) de prendre les photos litigieuses.

De ce fait, par courrier du 22 juillet 2009, elle aurait notifié la résiliation de la convention de superficie à SOCIETE1.).

La COMMUNE offre de prouver ces faits par l'audition de plusieurs témoins.

Finalement, la COMMUNE relève que SOCIETE1.) aurait encore sous-loué les lieux à SOCIETE4.), de nouveau sans avoir sollicité son accord préalable.

Contrairement à ce qu'affirment les parties de Maître KERGER, la COMMUNE fait valoir que l'article 7 de la convention de superficie ne donnerait aucunement lieu à interprétation en ce sens qu'il prévoirait clairement la nécessité de l'accord préalable de la COMMUNE en cas de sous-location.

En deuxième lieu, la COMMUNE fait valoir que SOCIETE1.) aurait violé l'article 16.8 de la convention de superficie stipulant que la valeur maximum des loyers ne devrait pas dépasser sept pour cent de la valeur d'investissement correspondant aux locaux sous-loués.

En troisième lieu, la COMMUNE soutient que SOCIETE1.) aurait violé l'article 5 de la convention de superficie au terme duquel SOCIETE1.) devrait mettre en place une entreprise de travaux de construction. Or, si SOCIETE4.) avait à l'origine pour objet l'exploitation d'une agence immobilière, la promotion immobilière, la mise en valeur et la gestion d'immeubles de toutes propriétés immobilières situées au Grand-Duché et à l'étranger, cette société s'occuperait depuis 2015, sans préjudice quant à une date exacte, également de leasing d'automobiles.

Finalement, elle ne s'oppose pas à ce que suite à la résiliation de la convention de superficie un collège de deux experts soit nommé afin d'évaluer la valeur vénale des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par la SOCIETE1.). A cette fin, elle demande au tribunal de « *commettre, conformément à l'article 8 de l'acte notarié du 16 juin 2006, un collège de deux experts, afin de se prononcer sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A.* ».

Parties défenderesses

Quant à la compétence rationae materiae du tribunal pour connaître de la demande en déguerpissement formulée à l'égard de SOCIETE1.), les parties de Maître KERGER font valoir que si la convention de superficie entre SOCIETE1.) et la COMMUNE serait résiliée, SOCIETE1.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre, puisqu'elle occuperait le terrain ayant fait l'objet d'une concession d'un droit de superficie, non plus sur base de cette concession, mais sans droit ni titre. La demande en déguerpissement serait dès lors à qualifier de demande en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elle soit ou non la suite d'une convention, telle qu'expressément prévu à l'article 3 du Nouveau Code de Procédure Civile et attribuant compétence exclusive au Juge de paix. Contrairement à ce que fait valoir la COMMUNE, les parties de Maître KERGER estiment que les effets immédiats de la résiliation ne relèveraient pas de la notion d'expropriation.

Quant à la question de l'accord en vertu duquel SOCIETE4.) a établi son siège social à L-ADRESSE1.), les parties de Maître KERGER font valoir que SOCIETE4.) ne serait pas locataire mais bénéficiaire d'une simple mise à disposition gratuite des locaux litigieux. Elles exposent que tout comme SOCIETE1.), SOCIETE4.) serait entièrement détenue à 100% par la société SOCIETE6.) S.A., détenue à 90% par PERSONNE1.) et 10% par son épouse PERSONNE2.). Même si ces sociétés auraient une personnalité juridique différente, il s'agirait d'un même groupe de sociétés détenues par les mêmes actionnaires de sorte que la mise à disposition gratuite ne pourrait pas raisonnablement faire de doute. Les parties de Maître KERGER font encore valoir qu'indépendamment du fait que les articles 16 et 5 de la convention de superficie ne s'appliquent pas dans ce contexte précis, force serait de constater que SOCIETE4.) n'aurait pas signé ce contrat et ne serait dès lors pas liée par les stipulations contractuelles y contenues.

Quant à la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, les parties de Maître KERGER se rapportent à la sagesse du tribunal tout en remarquant qu'il semble que la jurisprudence récente permet la régularisation, du moins en première instance pendant que les débats ne sont pas clos.

Quant à la demande de la COMMUNE de résilier la convention de superficie, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a respecté toutes les dispositions contractuelles.

Elle conteste la version des faits telle que présentée par la COMMUNE. A ce titre elle expose qu'en date du 6 février 2008, elle aurait notifié à la COMMUNE le contrat de bail commercial type dans le cadre de la demande en vue de la sous-location. Par courrier du 22 février 2008, la COMMUNE aurait répondu en demandant un certain nombre de documents lesquels elle aurait fourni en date du 3 mars 2008. S'il est vrai qu'elle aurait signé un contrat de sous-location avec SOCIETE2.) en date du 29 février 2008, force serait de constater qu'elle aurait été laissée sans nouvelles de la COMMUNE jusqu'au 7 novembre 2008 suite à quoi elle aurait, en date du 19 novembre 2008, remis encore une fois en main propres l'intégralité des documents qui auraient déjà été envoyés en date du 3 mars 2008. A aucun moment, la COMMUNE ne l'aurait mis en demeure de résilier le contrat de sous-location mais l'aurait en revanche encouragé à compléter son dossier. La COMMUNE aurait ainsi acquiescé à une situation existante et ne saurait revenir en arrière par après. Ce ne serait qu'en date du 28 janvier 2009 que la COMMUNE lui aurait écrit qu'elle était en train d'analyser la demande de sous-location pour la société SOCIETE2.).

A cela s'ajoute que SOCIETE2.) ne serait plus sous-locataire auprès de SOCIETE1.) depuis le 1^{er} août 2010 et que le contrat de sous-location signé avec SOCIETE3.) aurait été dénoncé après le refus de la COMMUNE de sorte que cette société n'aurait jamais eu d'activité au siège de SOCIETE1.).

Les parties de Maître KERGER soutiennent encore que si l'article 7 alinéa 3 de la convention de superficie prévoit que la société ne pourra aliéner son droit de superficie qu'avec l'accord préalable du collège des bourgmestre et échevins de la Commune, tel ne serait pas le cas à propos de la sous-location pour laquelle seulement un accord écrit serait requis et non un accord préalable.

Par ailleurs, il découlerait de l'article 7 de la convention de superficie que la COMMUNE ne peut refuser la sous-location que pour des motifs sérieux. Or, force serait de constater que la COMMUNE n'aurait jusqu'à présent pas fait état d'un quelconque motif pour refuser la sous-location, de sorte qu'elle serait défaillante vis-à-vis de ses obligations contractuelles.

Les parties de Maître KERGER contestent encore avoir violé l'article 5 de la convention de superficie. Il ne serait pas exact d'affirmer que l'article 5 se limiterait à la mise en place d'une entreprise de travaux de construction en ce que cet article se réfère à une entreprise industrielle ayant pour objet tous travaux de construction public et privé et tous travaux d'entretien, de réparation et de mise en peinture de façade avec l'achat et la vente des articles de la branche.

A titre plus subsidiaire, elles font valoir que conformément à l'article 8 de la convention de superficie, la résiliation ne pourrait avoir lieu qu'après que les parties ne soient tombées d'accord sur la valeur des objets appartenant à SOCIETE1.).

A ce titre, elles demandent à voir enjoindre aux parties de se conformer à l'article 8 du contrat de concession d'un droit de superficie, sinon de voir désigner un expert judiciaire avec pour mission « *de déterminer la valeur actuelle des bâtiments, ouvrage ou plantations, construits ou faits par SOCIETE1.) sur le terrain faisant l'objet du droit de superficie* ».

Appréciation

I) Quant à la demande de la COMMUNE à l'égard de SOCIETE1.)

1.1. Quant à la demande en résiliation de la convention de superficie

1.1.1. Quant à la recevabilité

En vertu de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue devant les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposée au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que suivant requête déposée le 18 juillet 2009 au bureau des hypothèques à Luxembourg, la partie demanderesse a fait inscrire sa demande en marge de la transcription de l'acte litigieux.

La transcription est dès lors régulièrement intervenue.

1.1.2. Quant au bien-fondé

Par jugement du 29 avril 2015, le tribunal d'arrondissement s'est déclaré compétent pour connaître de la demande en résiliation de la convention de superficie.

L'article 7, alinéa 3 de la convention de superficie stipule : « *La Société [SOCIETE1.] ne pourra aliéner son droit de superficie qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bascharage. Cet accord ne peut être refusé que pour des motifs sérieux. Il est également fait défense à la Société de louer, de sous-louer ou de céder le droit de jouissance du terrain faisant l'objet du présent acte sans l'accord écrit du collège des bourgmestre et échevins.* »

Aux termes de l'article 16 de la convention de superficie intitulé « *CONDITIONS DE SOUS-LOCATION* » :

« *1. Dans chaque cas individuel un contrat de bail séparé doit être établi entre le détenteur du droit de superficie, le sous-locataire et la Commune, contrat qui reste soumis à l'approbation du Ministre de l'Intérieur.*

2. Les surfaces données en sous-location ainsi que les activités doivent être clairement définies et ne pourront en aucun cas dépasser un tiers de la surface utilisable (...)

3. La durée de la sous-location doit être précisée et ne pourra dépasser une période de 5 ans.

4. Le détenteur du droit de superficie est tenu de verser à la commune une indemnité complémentaire pour compenser la différence entre le prix appliqué par la commune et la valeur de marché pour la partie du terrain correspondant aux locaux donnés en sous-location.

(...)

6. *Le montant de l'indemnité complémentaire est fixé à mille euros (1.000 €) par an, payable annuellement pendant toute la durée de la sous-location (...)*

7. *Le sous-locataire devra s'engager vis-à-vis de la commune à respecter les clauses du contrat de concession d'un droit de superficie conclu entre la commune et le bailleur, pour autant que ces clauses sont applicables au sous-locataire.*

8. *La valeur annuelle du loyer ne pourra pas dépasser sept pour cent (7%) de la valeur d'investissement correspondant aux locaux sous-loués. Le respect de cette clause est à documenter sur base des documents comptables reprenant la valeur de l'investissement et du contrat de bail à approuver au préalable par la Commune.*

9. *En cas de non observation des conditions posées par la Commune, cette dernière est en droit de résilier à tout moment et sans délai le contrat de sous location et même le contrat de concession du droit de superficie.*

Il découle de la combinaison des articles 7 et 16 de la convention de superficie qu'il est fait défense à la société de louer, de sous-louer ou de céder le droit de jouissance du terrain sans avoir requis l'accord préalable du collège des bourgmestres et échevins.

En effet, en vertu de l'article 16 le contrat de sous-location doit être conclu entre SOCIETE1.), le sous-locataire et la COMMUNE.

La COMMUNE devant également signer le contrat de sous-location, son accord préalable est nécessairement requis.

Ainsi, même si l'article ne stipule pas expressément que l'accord doit être préalable, toute autre interprétation serait inconcevable.

Il résulte des pièces versées au dossier que SOCIETE1.) a conclu un contrat de sous-location avec SOCIETE2.) en date du 29 février 2008 et qu'elle a conclu un contrat de sous-location avec SOCIETE3.) en date du 24 novembre 2008 et ce sans avoir demandé l'accord préalable de la COMMUNE.

Or, en vertu des articles 7 et 16 de la convention de superficie, SOCIETE1.) aurait dû demander l'accord de la COMMUNE avant de signer les contrats de sous-location.

En présence d'une clause résolutoire telle que prévue par l'article 16.9 de la convention de superficie, le rôle du juge se trouve réduit. Il ne lui appartient plus de rechercher si la gravité de la défaillance justifie ou non le prononcé de la résiliation

(Droit civil, les obligations, TERRE, SIMLER, LEQUETTE, Précis Dalloz, éd. 1993, numéro 637).

Dans la mesure où les manquements de SOCIETE1.) ont été établis, il y a lieu de retenir que la COMMUNE a à bon droit résilié la convention de superficie par courrier du 22 juillet 2009.

Il faut donc considérer le contrat litigieux comme résilié à partir de sa dénonciation par la COMMUNE en date du 22 juillet 2009.

A la demande des parties, le tribunal commet conformément à l'article 8 de la convention de superficie un collège de deux experts, afin de se prononcer sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A.

1.2. Quant à la demande en déguerpissement à l'égard de SOCIETE1.)

La convention de superficie étant résiliée à partir du 22 juillet 2009, le Tribunal se doit donc de retenir qu'à partir du 22 juillet 2009, SOCIETE1.) n'avait plus le droit d'occuper, ni de faire occuper les lieux en vertu de la convention de superficie.

L'article 3 point 3 du Nouveau Code de Procédure Civile dispose que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever 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, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Le Tribunal se déclare par conséquent incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de la COMMUNE en déguerpissement de cette dernière.

II) Quant à la demande de la COMMUNE à l'égard de SOCIETE4.)

2.1. Quant à la demande en résiliation du contrat entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.)

2.1.1. Quant à la compétence du tribunal

En vertu de l'article 3 point 3 du Nouveau Code de Procédure Civile, le juge de paix connaît 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, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Aux termes de l'article 20 du Nouveau Code de Procédure Civile en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction.

En l'espèce, pour statuer sur la compétence du tribunal de connaître de la demande en résiliation du contrat entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.), le tribunal est amené à examiner le fond du litige et notamment de procéder à la qualification du contrat en vertu duquel SOCIETE1.) a autorisé SOCIETE4.) à établir son siège social à L-ADRESSE1.).

Par jugement du 29 avril 2015, le tribunal avait révoqué l'ordonnance de clôture du 4 mars 2015 et invité SOCIETE1.) et SOCIETE4.) à verser la pièce établissant l'accord en vertu duquel la société SOCIETE4.) a établi son siège social à L-ADRESSE1.), et à conclure sur ce point.

Il ressort des conclusions subséquentes que les parties sont en désaccord sur la qualification exacte à donner à la convention liant les parties SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

En effet, alors que la COMMUNE soutient qu'il s'agit d'une convention de sous-location, les parties de Maître KERGER, en versant un organigramme officiel du groupe de sociétés dont SOCIETE4.) et SOCIETE1.) font parties, font valoir que SOCIETE4.) n'est pas locataire mais bénéficiaire d'une simple mise à disposition gratuite des locaux litigieux.

Les parties de Maître KERGER affirment que SOCIETE4.) n'aurait jamais signé un quelconque contrat de bail, ni payé un quelconque loyer.

Il est de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties.

La qualification relève du pouvoir d'appréciation des juges du fond (Juris-classeur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103).

Il appartient dès lors au juge de donner une qualification aux relations qui lient les parties en cause.

Aux termes de l'article 1709 du Code civil, le louage des choses est le contrat par lequel « *l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer* ».

Qualifié « *bail* », le louage de chose est un contrat par lequel une des parties (bailleur) s'oblige à faire jouir l'autre (locataire) d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 3).

Le bail est ainsi un contrat à titre onéreux. L'usage et la jouissance d'une chose conférée à titre gratuit ne constitue plus un bail, mais un prêt à usage (Yvette Merchiers, Les baux - Le Bail en général, no.7 et 105, 2ème édition, Editions Larcier).

Eu égard au fait qu'il semble que SOCIETE4.) n'a jamais payé de loyer ou une quelconque contribution à SOCIETE1.), le tribunal considère que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail serait-il verbal mais que l'occupation de SOCIETE4.) résulte d'une mise à disposition gratuite.

La mise à disposition sans paiement de loyer est une convention de prêt à usage et n'est pas soumise à la législation des baux commerciaux.

Le contrat de prêt est défini comme un contrat par lequel une personne, le prêteur, remet à une autre, l'emprunteur, une chose que celui-ci s'engage à restituer, après s'en être servi pendant un certain temps. Le prêt est essentiellement un contrat à titre gratuit (Enc. Dalloz civil, V° Prêt, no 1 et suivants).

En effet, la gratuité du prêt à usage le distingue du bail, qui est à titre onéreux. Le prêt à usage est gratuit. Bail et prêt à usage, a-t-on remarqué, sont les deux versions, l'une onéreuse, et l'autre gratuite, d'un même contrat. Le droit de jouir gratis d'un bien immobilier s'inscrit dans un commodat ou prêt à usage, non dans un bail (Les Nouvelles, Le louage de choses, Les baux en général, no 42).

N'étant pas en présence d'un contrat de bail, le tribunal est compétent pour connaître de la demande de la COMMUNE pour prononcer la résiliation du contrat de prêt à usage conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

2.1.2. Quant à la recevabilité de la demande

Par jugement du 29 avril 2015, le tribunal avait réservé le moyen d'irrecevabilité soulevée par les parties de Maître KERGER en ce qu'elles avaient fait valoir que la

demande dirigée contre SOCIETE4.) serait sans objet puisque SOCIETE1.) n'aurait jamais sous-loué une quelconque surface à SOCIETE4.), qu'aucun contrat de location n'aurait été conclu et qu'aucun loyer n'aurait été ni convenu ni payé entre les parties.

Cet argument ne saurait valoir alors qu'un contrat de prêt à usage a été conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

La demande de la COMMUNE ayant pour objet la résiliation du contrat conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne saurait être déclarée irrecevable sur ce point.

Les parties de Maître KERGER n'ayant pas soulevé la question si la COMMUNE est recevable à agir à titre personnel en résiliation du contrat de prêt à usage dont elle n'est pas partie, la demande en résiliation du contrat de prêt à usage doit être déclarée recevable.

2.1.3. Quant au bien-fondé de la demande

En l'espèce, la Commune se prévaut d'une violation de la convention de superficie pour demander la résiliation du contrat de prêt à usage conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

Or, le contrat de prêt à usage conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne saurait être résilié en raison d'une violation d'une disposition se trouvant hors de son champ contractuel.

La demande en résiliation est dès lors non fondée.

2.2. Quant à la demande de déguerpissement formulée à l'égard de SOCIETE4.)

Il a été retenu que la convention de superficie conclue entre la COMMUNE et SOCIETE1.) a été résiliée à bon droit en date du 22 juillet 2009.

Ainsi, à partir du 22 juillet 2009, SOCIETE1.) n'avait plus le droit d'occuper, ni de faire occuper les lieux par une autre société.

Partant, il y a lieu de considérer qu'à partir du 22 juillet 2009, SOCIETE4.) n'avait plus le droit d'occuper les lieux.

L'article 3 point 3 du Nouveau Code de Procédure Civile dispose que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à

quelque valeur que la demande puisse s'élever 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, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Le Tribunal se déclare par conséquent incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de la COMMUNE en déguerpissement de SOCIETE4.).

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l. et contradictoirement à l'égard des autres parties, sur le rapport du juge de la mise en état ;

déclare résiliée la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG ;

commet, conformément à l'article 8 de la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, un collège de deux experts afin de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A. sur le terrain situé à ADRESSE1'.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares ;

désigne à cette fin Georges WIES, expert en bâtiment, établi à L-8080 Bertrange, 95, route de Longwy, ainsi que Patrick CHARPENTIER, ingénieur, établi à L-4972 Dippach, 98, route de Luxembourg ;

charge Madame le juge délégué Lynn STELMES du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que les experts devront en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de leurs opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer ;

fixe la provision à faire valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 2x1.000.-EUR ;

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG de payer chacune la moitié de la provision aux experts ou de la consigner auprès de la caisse de consignation, au plus tard le 20 juin 2016, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de Procédure Civile;

dit que si leurs honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, les experts devront en avvertir ledit magistrat et ne continuer leurs opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe du tribunal au plus tard le 20 octobre 2016 ;

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre ;

se déclare incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

déclare recevable la demande en résiliation du contrat conclu entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. ;

dit non fondée la demande en résiliation du contrat conclu entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. ;

se déclare incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. ;

réserve le surplus et les dépens.