

Jugement Bail à loyer no 65/2004 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, premier octobre deux mille quatre

Numéro du rôle : 87747

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Yannick DIDLINGER, juge,
Michèle HORNICK, juge,
Yves ENDERS, greffier assumé.

E N T R E :

la société anonyme **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 6 avril 2004,

comparant par Maître Victor ELVINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme **SOC.2.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L'affaire inscrite sous le numéro 87747 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 4 mai 2004, lors de laquelle elle fut refixée au 25 mai 2004 et ensuite au 21 septembre 2004 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Pol THILLEN, avocat, en remplacement de Maître Victor ELVINGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Franca D'ALLEGRA, avocat, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 1^{er} octobre 2004 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par contrat du 16 février 2001, la société anonyme **SOC.1.)** S.A. (ci-après **SOC.1.))** confirme la commande du 15 février 2001 de la société anonyme **SOC.2.)** S.A. (**SOC.2.))** portant sur la location de cinquante-quatre conteneurs, meublés et équipés, disposant des raccordements d'eau et d'électricité ainsi qu'une installation de satellite, le tout à monter sur deux étages au lieu-dit « (...) » à (...), en vue de l'hébergement des équipes de tournage des films cinématographiques produits par **SOC.2.)** sur ce site.

La durée de location est de six mois à partir du 1^{er} mars 2001 et le prix total s'élève à 153.387,56.- euros hors tva, dont 60 % sont payables à la commande et le solde moyennant paiement de six loyers mensuels de 10.225,84.- euros chacun.

Soutenant que **SOC.2.)** a continué d'utiliser l'installation après le 31 août 2001, mais qu'elle ne paye plus de loyer à partir d'octobre 2001, qu'elle a occasionné de nombreux dégâts et qu'elle n'a pas respecté la lettre de résiliation du contrat du 24 décembre 2002, **SOC.1.)** par requête déposée le 24 mars 2003, fait convoquer **SOC.2.)** devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer pour entendre :

- constater la reconduction tacite, sinon la prorogation du contrat de bail conclu le 16 février 2001,
- confirmer la résiliation du bail avec effet au 21 janvier 2003,
- constater que **SOC.2.)** continue à occuper les lieux,

- ordonner une expertise afin d'établir un état de sortie et de chiffrer le dommage causé,
- condamner **SOC.2.)** à réparer le dommage causé et à payer les frais d'expertise,
- condamner **SOC.2.)** à lui payer le montant de 184.362,06.- euros à titre d'arriérés de loyers et le montant de 15.553,18.- euros à titre d'indemnités d'occupation,
- déclarer résilier le contrat de bail relatif aux containers sanitaires,
- condamner **SOC.2.)** à lui payer le montant de 8.835,12.- euros à titre d'arriérés de loyers pour ceux-ci, le montant de 4.652,70.- euros à titre de frais d'organisation d'enlèvement, le montant de 1.662,96.- euros à titre de frais d'huissier et le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'audience publique du 5 décembre 2003, **SOC.1.)** augmente sa demande en paiement d'indemnités d'occupation au montant de 86.111,50.- euros pour la période du 21 février 2003 au 31 août 2003, les conteneurs ayant été définitivement enlevés le 4 septembre 2003.

SOC.2.), après avoir soulevé l'incompétence du tribunal saisi, formule une demande reconventionnelle en paiement d'indemnités d'occupation à partir du 21 décembre 2001 d'un montant de 4.200.- euros par mois pour la surface de 420 m² occupée par l'installation de conteneurs et demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement contradictoire du 5 mars 2004, le juge de paix, siégeant en matière de baux d'immeubles, se déclare incompétent pour connaître de la demande principale et dit irrecevable la demande reconventionnelle.

Pour statuer ainsi, il retient que **SOC.1.)** n'établit pas le caractère immobilier des conteneurs.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **SOC.1.)** suivant acte d'appel du 6 avril 2004.

L'appelante conclut en ordre principal, par réformation, à voir dire que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître du litige et renvoyer les parties devant lui.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu d'abord de relever qu'en vertu des articles 1 et 2 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix est compétent en matière civile et commerciale, à charge d'appel jusqu'à la valeur de 10.000.- euros.

Par dérogation et conformément à l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile, il connaît 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.

Il en résulte que le juge de paix est compétent pour connaître tant des contestations entre bailleurs et locataires que des litiges en matière civile ou commerciale, sous réserve que pour ces litiges le taux de compétence est limité à 10.000.- euros.

Une demande qui ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 3.3° précité, peut ainsi rentrer néanmoins dans la compétence du juge de paix sur base d'une autre disposition du nouveau code de procédure civile.

Il s'ensuit que la question litigieuse s'analyse non en un problème de compétence du juge de paix, mais de recevabilité de la demande, les demandes formulées dans le cadre de l'article 3.3° précité étant, aux termes de l'article 22 de la loi du 14 février 1955, à présenter par voie de requête et les autres demandes étant à introduire par voie de citation qui constitue le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

Au soutien de son appel, **SOC.1.)** fait valoir que l'installation litigieuse constitue un immeuble par nature, conformément aux critères retenus par le premier juge.

En particulier, l'installation des conteneurs aurait nécessité une fondation spécialement créée et aménagée à cet effet. Celle-ci aurait été composée d'un talus de gravier d'environ 21 m³ et couverte de dalles de béton sur lesquelles les conteneurs auraient été posés.

SOC.2.) conteste le caractère immobilier de l'installation, notamment le fait que les conteneurs auraient été fixés ou ancrés dans le sol afin de les attacher ou les incorporer.

Elle soutient que les « Gehwegplatten », soit des plaques de 50 cm de largeur et de 10-15 cm de hauteur, posés sur le gravier, n'ont constitué que des points d'appui pour les conteneurs. La finalité de ces points d'appui aurait été d'éviter que l'humidité du sol mouille le sol en bois des conteneurs. En outre, la surélévation aurait permis une meilleure circulation de l'air au niveau du sol des conteneurs.

En vertu de l'article 516 du code civil, tous les biens sont meubles ou immeubles. L'article 518 prévoit que les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par nature. D'après l'article 528, au contraire, sont meubles par nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se

meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

Le caractère immobilier des constructions ne résulte pas de leur nature propre, mais de leur incorporation au sol, à la matière comprise dans la surface de l'immeuble. C'est l'incorporation qui est pour eux la cause nécessaire et suffisante de l'immobilisation.

L'incorporation est le lien physique intime entre le sol et une construction quelle qu'elle soit et qu'elle que soit la qualité du constructeur, à la condition cependant que le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation révèle le caractère physique de l'attache entre la construction et le sol où elle est implantée (cf. Juris-classeur, droit civil, art. 518 à 521, no 37).

Ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge le dispositif de liaison, d'ancrage ou de fondation doit révéler que la construction ne repose pas simplement sur le sol et qu'elle y serait maintenue par son seul poids.

Il en résulte que le dispositif d'attache doit être tel que la construction ne peut être enlevée, outre l'opération de levage, que par une autre opération qui consiste à briser les attaches qui assurent plus ou moins ponctuellement la liaison intime avec le sol (Juris-classeur, op.cit. no 39).

En l'espèce, il résulte des attestations testimoniales de **A.)** et **B.)** que l'installation des conteneurs avait été précédée du terrassement à niveau du terrain, respectivement de la mise en œuvre d'un radier compacté en scories ainsi que du raccord des égouts à la canalisation. Il ressort par ailleurs de la lettre du 20 septembre 2004 de la société **SOC.3.)** que des « Gehwegplatten » avaient été posées sur le talus en gravier pour éviter le contact direct des conteneurs avec le sol et que les conteneurs reposaient sur ces points d'appui.

Contrairement aux développements de **SOC.1.)**, il ne résulte pas de ces éléments que ce soubassement, bien que spécialement conçu pour permettre la mise en place des conteneurs, réalisait une unité physique entre le sol et les conteneurs, respectivement que les conteneurs avaient été fixés au sol de façon à ce qu'ils ne pouvaient être enlevés sans porter atteinte à leur intégrité.

SOC.1.) fait encore valoir que l'installation s'étendait sur une surface à terre de 560 m², qu'elle se composait de cinquante-quatre conteneurs ancrés les uns aux autres formant deux niveaux, entièrement équipés et connectée au gaz, à l'électricité, à l'eau et à la canalisation. L'installation complète ressemblant à celle d'un hôtel aurait ainsi présenté un caractère de fixité contrairement aux conteneurs individuels.

Or, ainsi que l'a relevé à juste titre le premier juge le raccordement des conteneurs au système d'approvisionnement en eau et en électricité n'était pas de nature à créer une immobilisation par incorporation de l'installation.

Par ailleurs, le fait que les opérations de mise en place des conteneurs avaient nécessité des travaux considérables et avaient perduré pendant quelques semaines est encore sans pertinence dans l'appréciation de l'immobilisation.

Enfin, la circonstance que toute l'ensemble de l'installation présentait un caractère d'une certaine durabilité et de fixité est sans incidence, dans la mesure où elle ne reposait pas sur un soubassement avec lequel elle faisait corps.

SOC.1.) offre encore de prouver par l'audition de témoins les faits suivants :

« L'installation de containers repose sur une fondation spécialement créée et aménagée à cet effet, que celle-ci fait corps avec l'installation et qu'une installation d'une telle envergure ne peut être posée sur le sol »

Conformément aux conclusions de **SOC.2.)**, cette offre de preuve n'est ni pertinente, ni précise, dans la mesure où elle ne tend pas à prouver en quoi consistait l'aménagement particulier de la fondation et de quelle façon respectivement par quels moyens techniques elle faisait corps avec l'installation. Il en est de même du soutènement de l'appelante qu'une installation « d'une telle envergure » ne peut être simplement posée sur le sol.

Il résulte des développements qui précèdent que **SOC.1.)** n'a pas rapporté la preuve du caractère immobilier de la construction litigieuse.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le premier juge a retenu qu'il n'était pas compétent sur base de l'article 3.3° du nouveau code de procédure civile pour connaître du litige.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris.

SOC.2.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Le ministère d'avocat n'étant pas requis en matière de bail à loyer, la demande en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris,

dit la demande introduite par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

condamne l'appelante à tous les frais et dépens de l'instance.