

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 146/2006

Audience publique du vendredi, neuf juin deux mille six

Numéro du rôle : 101.967

Composition :

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

E N T R E :

la société anonyme **SOC1.)** IMMOBILIERE s.a., établie et ayant son siège social à L-(...), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg des 12 et 15 mai 2006,

comparant par Maître Patrick KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société **SOC2.)** s.a., établie et ayant son siège social à L-(...),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS,

défaillante.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 101967 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 mai 2006, lors de laquelle elle fut fixée au 30 mai 2006 pour plaidoiries.

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

Maître Shirine AZIZI, avocat, en remplacement de Maître Patrick KINSCH, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

La partie intimée ne comparant ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 9 juin 2006 le

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

Statuant dans le cadre des demandes introduites par la société anonyme **SOC1.) IMMOBILIERE** s.a. (ci-après : **SOC1.) IMMOBILIERE**) contre la société anonyme **SOC2.)** s.a. (ci-après : **SOC2.)**) en paiement d'arriérés de loyers et d'avances sur charges de février 2005 à mars 2006, en reconstitution de la garantie bancaire et en validation de deux saisies-arrêt des 23 novembre 2005 et 3 février 2006, le tribunal de paix de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 3 avril 2006, condamné **SOC2.)** à payer à **SOC1.) IMMOBILIERE** la somme réclamée de 253.055,31.- euros, outre les intérêts conventionnels à 10 % à partir de l'exigibilité des sommes respectives jusqu'à solde, a condamné **SOC2.)** à reconstituer la garantie bancaire pour la somme de 244.303,32.- euros endéans les huit de jours à partir de la notification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, limitée à un montant total de 10.000.- euros.

Pour le surplus, il s'est déclaré incompétent rationae valoris pour connaître des demandes en validation des deux saisies-arrêt et a dit non fondée la demande reconventionnelle d'**SOC2.)** en résiliation du bail. Il a condamné **SOC2.)** à payer à **SOC1.) IMMOBILIERE** une indemnité de procédure de 500.-euros et a ordonné l'exécution provisoire des condamnations intervenues contre **SOC2.)** .

Par exploit d'huissier des 12 et 15 mai 2006, **SOC1.) IMMOBILIERE** a interjeté régulièrement appel de ce jugement, lui notifié le 5 avril 2006.

L'appelante conclut, par réformation, à voir condamner **SOC2.)** au paiement d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard en cas de non reconstitution de la garantie bancaire et à voir limiter le montant total de l'astreinte à 244.303,32.- euros.

Elle conclut encore, par réformation, à voir valider les saisies-arrêt des 23 novembre 2005 et 9 février 2006 à concurrence du montant de sa créance au principal de 80.574,55.- euros, outre les intérêts conventionnels de 10 %, à partir de la date de l'exigibilité des montants réclamés, jusqu'à solde, ainsi qu'à voir condamner **SOC2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros. Elle conclut enfin à la condamnation d'**SOC2.)** à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel.

SOC2.), bien que régulièrement intimée, ne comparaît pas.

L'acte d'appel n'ayant pas été remis à personne, il y a lieu, par application de l'article 79 alinéa 1er du nouveau code de procédure civile, de statuer par défaut à son égard.

Par contrat de bail du 23 août 2001, **SOC1.)** IMMOBILIERE donne en location à **SOC2.)** un immeuble sis à L-(...), comprenant des bureaux, une surface de stockage et des emplacements de parking situés à l'extérieur de l'immeuble moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 33.379.-euros et d'une avance sur charges de 2.500.- euros par mois.

Le bail est conclu pour une durée de six années à partir du 1^{er} décembre 2001.

- La reconstitution de la garantie bancaire :

Au soutien de son appel, **SOC1.)** IMMOBILIERE fait valoir qu'en raison du non paiement par **SOC2.)** de certains loyers et avances de charges en 2005, elle avait fait appel à la garantie bancaire de 200.275.- euros, mais que celle-ci, nonobstant les stipulations du contrat de bail et une mise en demeure, n'a plus reconstitué la garantie bancaire.

Elle fait grief au premier juge d'avoir fixé le montant de l'astreinte à 50.- euros par jour de retard et la limite de l'astreinte à 10.000.- euros, montants qui seraient largement insuffisants au regard du montant de la garantie bancaire à reconstituer.

Aux termes de l'article 14 alinéa 3 du contrat de bail, les parties ont convenu qu'en cas d'appel du bailleur à la garantie bancaire, le locataire sera obligé, dans le délai de quinze jours à compter du jour où il aura été informé par le bailleur de l'appel à la garantie, de la faire reconstituer, à son montant intégral.

Le 20 septembre 2005, la bailleuse informe son locataire qu'elle a fait appel à la garantie bancaire et lui demande de reconstituer la garantie à concurrence de la somme de 244.303,32.- euros, dans un délai de quinze jours.

Conformément aux conclusions de l'appelante, l'astreinte doit avoir un effet dissuasif suffisant, compte tenu de l'obligation dont elle vise à obtenir l'exécution.

Eu égard, d'une part, au montant des arriérés de loyers et avances sur charges redus par **SOC2.)** et d'autre part, du montant de la garantie bancaire à la reconstitution de laquelle elle s'est engagée, il convient de fixer le montant journalier de l'astreinte à 500.- euros et le plafond de l'astreinte à 100.000.- euros.

- La validation des saisies-arrêt :

SOC1.) IMMOBILIERE fait encore grief au premier juge de l'avoir débouté de sa demande en validation des saisies-arrêt pratiquées suivant ordonnances du juge de paix des 17 novembre 2005 et 2 février 2006, en se déclarant incompétent rationae valoris pour connaître de la validation des deux saisies-arrêt, au motif notamment que ces demandes dépassent le taux de compétence du tribunal de paix.

En vertu d'une autorisation du juge de paix du 17 novembre 2005 et par exploit d'huissier du 23 novembre 2005, **SOC1.)** IMMOBILIERE a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de **BQUE1.)** s.a. pour sûreté et avoir paiement de la somme de 102.299,91.- euros, outre les intérêts conventionnels.

En vertu d'une autorisation du juge de paix du 2 février 2006 et par exploit d'huissier du 3 février 2006, **SOC1.)** IMMOBILIERE a encore fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains du notaire Maître Tom METZLER pour sûreté et avoir paiement de la somme de 234.801, 57.- euros, outre les intérêts conventionnels.

Au soutien de ses demandes en validation des saisies-arrêt, **SOC1.)** IMMOBILIERE invoque les articles 1^{er} alinéa 3 et 3 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile.

L'article 1^{er} du nouveau code de procédure civile réglant la compétence d'attribution du juge de paix en matière civile et commerciale, dispose en son alinéa 3 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.

En vertu de l'article 3 alinéa 3 du même code ainsi que de l'article 21 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, le juge de paix est compétent, et quelque soit le montant des loyers, encore que le titre soit contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires.

En l'espèce, la cause des saisies-arrêt est constituée d'une créance d'arriérés de loyers et d'avances sur charges dont le juge de paix a compétence exclusive pour en connaître en vertu de l'article 3 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile, quelque soit la valeur de la demande.

En conséquence, le juge de paix est également compétent pour statuer sur les demandes en validation des saisies-arrêt pratiquées et il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de statuer sur leur bien-fondé.

A l'appui de ses demandes en validation des saisies-arrêt, **SOC1.) IMMOBILIERE** produit un décompte actualisé de sa créance au 4 mai 2005.

Au vu des renseignements fournis et du décompte versé du 4 mai 2005, il y a lieu de valider les deux saisies-arrêt pour le montant réclamé de 80.574,55.- euros.

SOC1.) IMMOBILIERE ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ses demandes en allocation d'indemnités de procédure pour les procédures de saisies-arrêt et pour l'instance d'appel ne sont pas fondées.

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, statuant par défaut à l'égard de la société anonyme **SOC2.) s.a.**,

reçoit l'appel,

le dit fondé,

par réformation :

condamne la société **SOC2.) s.a.** à reconstituer la garantie bancaire pour la somme de 244.303,32.- euros dans le délai de huit jours à partir la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard,

limite le montant total de l'astreinte à 100.000.- euros,

reçoit les demandes en validation des saisies-arrêt,

les dit justifiées,

pour assurer le recouvrement de la somme de 80.574,55.- euros en principal, avec les intérêts au taux conventionnel de 10 %, conformément à l'article 7 du contrat de bail, à partir de l'exigibilité des montants réclamés, jusqu'à solde, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société anonyme **BQUE1.) s.a.** suivant exploit d'huissier du 23 novembre 2005 ainsi que celle pratiquée entre les mains de Maître Tom METZLER, notaire, suivant exploit d'huissier du 3 février 2006,

dit qu'en conséquence les sommes dont les tiers-saisis se reconnaîtront ou seront jugés débiteurs seront par eux versées entre les mains de la société anonyme **SOC1.)**

IMMOBILIERE s.a., partie demanderesse, en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance en principal, intérêts et frais,

dit non fondées les demandes introduites sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société anonyme **SOC2.)** s.a. à tous les frais et dépens de l'instance.