

Jugement civil no 10 /2011 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 11 janvier 2011.

Numéro du rôle: 127882

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE:

la société civile immobilière **SOC1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Esch-sur-Alzette du 3 février 2010,

comparant par Maître Yvette HAMILIUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET:

Monsieur **A.)**, sans état connu, demeurant actuellement à L-(...), (...), pris en sa qualité de garant des contrats de baux signés par la société anonyme **SOC2.)** S.A., déclarée en état de faillite le 25 novembre 2009, ayant eu son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit LISÉ,

comparant par Maître David TRAVESSA MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société civile immobilière **SOC1.)** S.A. par l'organe de Maître Eglantine FLORI, avocat, en remplacement de Maître Yvette HAMILIUS, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où **A.)** par l'organe de Maître Nadine REITER, avocat, en remplacement de Maître David TRAVESSA MENDES, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Exposé du litige

Le 10 avril 2008 et le 17 février 2009 la société civile immobilière **SOC1.)**, bailleresse, et la société anonyme **SOC2.)**, locataire, ont signé des contrats de baux commerciaux portant sur des halls industriels, bureaux et emplacements de parking.

La société anonyme **SOC2.)** a été déclarée en état de faillite le 25 novembre 2009 et était représentée par son administrateur délégué, **A.)**.

Par ordonnance rendue par le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 17 décembre 2009, la société civile immobilière **SOC1.)** a été autorisée à pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT DE LUXEMBOURG, partie tierce saisie, pour sûreté et obtenir paiement de la somme de 117.183,79 EUR sous réserve de tous autres droits, dus, moyens et actions.

Suivant exploit d'huissier de justice du 26 janvier 2010, la saisie-arrêt a été pratiquée entre les mains de la partie tierce saisie précitée.

Suivant exploit d'huissier de justice du 3 février 2010, cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie débitrice saisie, **A.)**.

Par le même exploit d'huissier, la société civile **SOC1.)** a fait donner assignation à **A.)** à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège aux fins de voir déclarer bonne et valable l'opposition formée entre les mains de la prédiète partie tierce saisie et dire que les sommes dont le tiers-saisi se reconnaîtra ou sera jugé débiteur envers lui seront par lui versées entre les mains de la partie requérante en déduction et jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal, frais et accessoires. L'exploit conclut encore à la condamnation du débiteur saisi de payer le montant de 117.183,79 EUR (116.911,53 à titre principal et 272,26 à titre d'intérêts et de frais) sous réserve de tous autres droits, dus, moyens et actions.

La saisie-arrêt a été contre-dénoncée à la partie tierce saisie par exploit d'huissier du 8 février 2010.

Au soutien de sa demande en condamnation et en validation de saisie-arrêt, la demanderesse prétend que le défendeur se serait porté garant personnel des contrats de baux commerciaux conclus entre la société **SOC1.)** et la société anonyme **SOC2.)**, actuellement en état de faillite.

A.) s'oppose aux demandes en condamnation et en validation. Il conclut qu'il n'a pas signé les contrats litigieux en nom personnel et qu'il ne résulterait pas des termes des contrats qu'il en garantirait l'exécution.

Estimant que la demanderesse a lancé son assignation à la légère, **A.)** forme, reconventionnellement, une demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 10.000.- EUR.

Il demande finalement une indemnité de procédure de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 26 octobre 2010.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 14 décembre 2010.

Motivation

Quant au moyen de libellé obscur

Aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er}, du nouveau code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...)* », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite.

En l'espèce, il convient de relever que les prétentions de la requérante ainsi que son intérêt à voir le défendeur attrait, en sa prétendue qualité de garant du locataire failli, au litige résultent à suffisance des mentions de l'exploit introductif d'instance litigieux.

L'exercice d'une action par le bailleur contre le prétendu garant des contrats de bail commerciaux ne saurait faire de doute à la lecture de l'exploit incriminé.

Dans ces conditions, le défendeur ne peut décemment prétendre s'être mépris sur les intentions de son adversaire.

Le moyen de nullité est en conséquence à rejeter.

Quant au fond

Le préambule des contrats litigieux stipule que le contrat est un contrat intuitu personae, comportant comme condition essentielle la présence de Monsieur **A.)** « *au sein de **SOC2.) S.A.** durant toute la durée de la location et qui s'engage personnellement et irrévocablement à respecter le contrat en cause* ».

Aux termes de l'article 1326 du code civil, l'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement.

Force est de constater que **A.)** n'a pas signé, en nom personnel, les contrats de bail litigieux ; il les a signés en sa fonction d'administrateur délégué d'**SOC2.) S.A.** exclusivement.

Par ailleurs, l'article 1162 du code civil dispose que dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En l'espèce, la clause invoquée par la demanderesse n'est pas claire. Il n'y est pas stipulé que **A.)** devra garantir le paiement des loyers réduits par **SOC2.)**. Son obligation de respecter le contrat, telle que stipulée dans la clause litigieuse, s'inscrit dans le contexte de sa présence au sein de **SOC2.)**. Aucun terme du contrat ne permet de déduire que cet engagement de respecter la convention consisterait en un engagement financier quelconque.

Il suit de ce qui précède que la demande en paiement dirigée par la société **SOC1.)** contre **A.)** est à déclarer non fondée.

Quant à la procédure abusive et vexatoire

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les différents degrés de juridiction et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits - ou du moins ce que l'on considère comme tels - soient reconnus légitimes (cf. Cour d'Appel, 21 mars 2002, rôle no 25297).

Le tribunal considère que le seul fait pour la société **SOC1.)** d'avoir introduit, face à cette clause contractuelle sujette à discussion, une action judiciaire, ne suffit pas à la constituer en faute.

Indemnité de procédure

Comme **A.)** ne démontre pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit que l'exploit d'huissier de justice du 3 février 2010 est régulier,

dit la demande en paiement recevable mais non fondée,

en déboute,

dit la demande en validation de la saisie-arrêt recevable mais non fondée,

en déboute,

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 26 janvier 2010 entre les mains de la BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT DE LUXEMBOURG,

dit la demande reconventionnelle de **A.)** en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée,

en déboute,

le déboute également de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société civile immobilière **SOC1.)** S.A. aux dépens de l'instance.