

Jugement civil no. 163 /2004 -(XIe section)

Audience publique du jeudi vingt-sept mai deux mille quatre

Numéros 82 958 et 83 344 du rôle (jonction)

Composition:

Pierre CALMES, Vice-Président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

ENTRE

la société à responsabilité limitée IMMO HOME PROJECT SARL, établie et ayant son siège social à L-8010 Strassen, 204, route d'Arlon, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 33 158,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 24 juin 2003,

défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme BERTRALUX SA, établie et ayant son siège social à L- 3426 Dudelange, 12, rue Nic Bodry, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 76247,

défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation ENGEL,

demanderesse par reconvention

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de :

1. la société anonyme BANQUE GENERALE DU LUXEMBOURG SA, établie et ayant son siège social à L-2951 Luxembourg, 50, avenue J.F.Kennedy, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 6481,

2. la société anonyme ARIANE II LUXEMBOURG SA, établie et ayant son siège social à L-8070 Bertrange, 10, Z.I. Bourmicht, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 65947.

LE TRIBUNAL

Oùï la partie IMMO HOME PROJECT SARL par l'organe de son mandataire Maître Michel KARP, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï la partie BERTRALUX SA par l'organe de son mandataire Maître Marc KERGER, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 février 2003

Monsieur le Vice-président Pierre CALMES entendu en son rapport oral à l'audience publique du 5 mai 2004.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 6 juin 2003 et par exploit de l'huissier de justice Marc GRASER du 18 juin 2003, la société à responsabilité limitée IMMO HOME PROJECT a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme BANQUE GENERALE DU LUXEMBOURG et de la société anonyme ARIANE II LUXEMBOURG sur les sommes ou avoirs généralement quelconques que celles-ci détiennent pour le compte de la société anonyme BERTRALUX pour sûreté, conservation et paiement de la somme de 18.755,35.- EUR en principal et accessoires.

Cette saisie-arrêt fut dénoncée à la société BERTRALUX par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 24 juin 2003, cet exploit contenant également assignation en validation de la saisie et une demande en condamnation à payer à la société IMMO HOME PROJECT la somme de 18.755,35.- EUR.

La contre-dénonciation fut signifiée aux parties tierces saisies par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL du 26 juin 2003.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que la société BERTRALUX lui redoit une commission de 18.755,35.- EUR pour la location de bureaux à la société ARIANE II LUXEMBOURG suite à un contrat signé entre parties le 13 décembre 2002.

L'affaire a été enrôlée deux fois sous le n°82 958 et n° 83 344 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

La société BERTRALUX soulève l'irrecevabilité de la procédure de saisie-arrêt au motif que l'ordonnance présidentielle ayant été révoquée par ordonnance de référé du 11 juillet 2003, aucune procédure subséquente n'a pu être faite sur base de l'ordonnance du 6 juin 2003. Quant au fond, elle conclut au débouté de la demande en paiement. Elle estime que la société BERTRALUX n'est jamais intervenue dans la location d'un local de commerce au profit de la société ARIANE II LUXEMBOURG. Elle demande reconventionnellement la somme de 5.000.- EUR sur base de l'article 6-1 du code civil pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

Il y a lieu d'analyser la portée de l'ordonnance du juge des référés du 11 juillet 2003 qui a révoqué l'autorisation présidentielle du 6 juin 2003 et a prononcé la mainlevée de la saisie du 18 juin 2003.

Conformément à l'article 694 du nouveau code de procédure civile, le juge du domicile du débiteur ou même celui du domicile du tiers-saisi peut, à défaut de titre, autoriser la saisie-arrêt.

Contre cette décision d'autorisation ou de refus d'autorisation, il existe un recours devant le juge des référés conformément à l'article 66 du nouveau code de procédure civile aux termes duquel chaque partie, à l'insu de laquelle une mesure, que la loi ordonne ou que la nécessité commande, est ordonnée, dispose d'un recours approprié contre la décision qui lui fait grief.

Dans son ordonnance du 11 juillet 2003, le juge des référés a constaté que les contestations de la société BERTRALUX sont sérieuses et ont été portées à la connaissance de la société IMMO HOME PROJECT dès le 9 avril 2003, date à laquelle la société BERTRALUX a formé contredit contre l'ordonnance de paiement du 20 mars 2003 l'enjoignant à payer à la société IMMO HOME PROJECT la somme de 18.755,35.- EUR, de sorte que la société IMMO HOME PROJECT ne disposait pas d'une créance certaine à l'égard de la société BERTRALUX au moment de sa demande en autorisation de saisir-arrêter.

L'autorisation de saisir-arrêter donnée par le Président du Tribunal sur requête unilatérale a dès lors été rétractée par le Président du Tribunal statuant en référé après un débat contradictoire. Cette rétractation « ne vise que l'ordonnance préalable rendue sur requête unilatérale et non la décision à prendre par les juges du fond quant à l'existence de la créance invoquée, non établie par un titre authentique ou privé, et la validité de la saisie » (cf. Arrêt référé, du 23 janvier 2002, n° 25683, affaire SA Luxstar /SA Petange Trading Company).

Le tribunal est actuellement saisie d'une assignation en validation de la saisie-arrêt du 24 juin 2003.

En tant que juge du fond il appartient au tribunal de vérifier la régularité de la procédure de saisie-arrêt (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, éd. 55, verbo saisie-arrêt, n° 188). Il ordonne la main-levée de la saisie s'il constate l'irrégularité de la procédure. Il prononce également la main-levée de la saisie si la créance alléguée n'est pas suffisamment certaine pour le cas échéant maintenir la saisie en attendant l'issue de l'instruction de l'affaire, respectivement s'il est d'ores et déjà établi que la créance alléguée n'existe pas.

En l'espèce le tribunal doit constater que l'autorisation présidentielle sur laquelle était basée la saisie du 18 juin 2003 a été rétractée par ordonnance de référé du 11 juillet 2003. Il doit également constater que la saisie-arrêt a été maintenue au-delà de cette date malgré l'absence

d'autorisation de saisir depuis lors. S'il n'existe pas d'autorisation présidentielle de saisir-arrêter, respectivement si cette autorisation est rétractée, la saisie-arrêt pratiquée sans titre est nulle. Le tribunal ne peut dès lors que constater la nullité de la saisie, de sorte que la demande en validation devient sans objet.

Reconventionnellement la défenderesse réclame le paiement de la somme de 5.000.- EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Le saisissant est responsable envers le saisi et tenu de réparer le dommage qui lui a été causé du chef d'une saisie-arrêt pratiquée indûment (Répertoire pratique de droit belge, tome XI, verbo saisie-arrêt, n° 658). Le saisi doit être indemnisé du préjudice qu'il a souffert, peu importe que le saisissant ait agi ou non de mauvaise foi. Il suffit qu'il ait saisi sans avoir le droit de le faire (op. cit. n° 659).

Toute saisie-arrêt par cela qu'elle frappe d'indisponibilité les sommes ou les valeurs arrêtées, engendre, en principe, un préjudice pour le cité (op. cit. n° 660 ; J.P. Esch 28.11.1989 Banque UCL c/ B. en présence de Garage Lahyr, n° 1553/89, jugement confirmé en appel par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3e chambre en date du 12 juillet 1990, n° 193/90 III).

La jurisprudence s'est sensiblement orientée vers un assouplissement des conditions de gravité requises de la faute en matière de voies d'exécution. La faute qualifiée n'y semble plus le critère obligé. On rejoint ici l'évolution qu'a suivie parallèlement l'abus du droit d'agir ou de défendre en justice. Il fut longtemps jugé en la matière que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Le tribunal estime que le comportement de la société IMMO HOME PROJECT consistant à saisir les comptes bancaires à un moment où sa créance n'était pas certaine au vu des contestations de la société BERTRALUX et à maintenir cette saisie-arrêt malgré l'ordonnance de rétractation du 11 juillet 2003, est constitutif d'une faute grave causant un préjudice à cette dernière qui mérite réparation.

Le tribunal considère que la demande en dommages et intérêts de ce chef est fondée pour le montant de 2000.- EUR.

En ce qui concerne la demande en paiement dirigée contre la partie saisie, celle-ci n'est cependant pas affectée par la nullité de la saisie et il y a lieu de l'analyser.

A l'appui de sa demande en condamnation, la société IMMO HOME PROJECT fait valoir que c'est grâce à son travail de négociation que le contrat de bail a été conclu avec la société ARIANE II de sorte qu'elle est en droit de réclamer sa commission telle que prévue dans la convention qu'elle a conclue avec la société BERTRALUX le 13 décembre 2002.

Elle fait en outre valoir que la clause prévoyant le paiement d'une commission à la signature du contrat serait une condition suspensive, défailante par le comportement déloyal et malhonnête de la partie adverse. Celle-ci engagerait dès lors sa responsabilité contractuelle en application de l'article 1178 du code civil. A titre subsidiaire, elle estime que cette clause

constitue une condition purement potestative et donc nulle étant donné qu'elle permettrait à la seule volonté de la partie débitrice d'en empêcher la réalisation.

Elle offre finalement de prouver par témoins les faits suivants :

« le 13 juin 2001, sans préjudice quant à une date et une heure plus exactes, date à laquelle l'agent immobilier indépendant Monsieur A.), travaillant pour la société IMMO HOME PROJECT Sàrl, avait fixé rendez-vous à Monsieur B.), Managing Director de la société ARIANE II S.A. pour visiter les locaux au rez de chaussée de l'immeuble sis à L-8020 Bertrange, 10A Z.I Bourmicht, la visite des lieux précités a effectivement eu lieu.

Le 13 décembre 2002, Monsieur A.) a fait signer par la société BERTRALUX S.A. un contrat de commissionnement lequel prévoyait notamment que la société BERTRALUX S.A. paierait à la société IMMO HOME PROJECT Sàrl, à la conclusion du contrat de bail entre le locataire potentiel la société ARIANE II et la société bailleuse BERTRALUX S.A., par l'intermédiaire de l'agence immobilière IMMO HOME PROJECT Sàrl une commission d'agence d'un mois de loyer (+TVA).

Le 23 janvier 2003, Monsieur A.) a fait procéder à l'enregistrement du contrat de commissionnement du 13 décembre 2002 auprès du Receveur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines de Capellen. »

La société BERTRALUX conteste l'intervention de la société IMMO HOME PROJECT dans la conclusion du contrat de bail avec la société ARIANE II et fait valoir qu'elle ne lui avait pas donné mandat exclusif de trouver un locataire.

Il est constant en cause que la société BERTRALUX est propriétaire d'un immeuble sis à la zone d'activités « Bourmicht » à Bertrange qu'elle entendait donner en location.

Suivant convention du 13 décembre 2002 enregistrée le 23 janvier 2003, la société BERTRALUX autorise la société IMMO-HOME PROJECT à offrir à la société ARIANE II de louer les locaux dans l'immeuble de bureaux à Bourmicht. Il y est également prévu qu'« en cas de conclusion entre parties ; la société BERTRALUX S.A. paiera une commission d'agence d'un mois de loyer (+TVA) à la signature du contrat à l'agence I.H.P. s.à.r.l. »

Le contrat de bail est signé entre la société BERTRALUX et la société ARIANE II le 17 janvier 2003 sur le papier entête de la société anonyme POPERTY PARTNERS.

Contrairement aux affirmations de la société IMMO-HOME PROJECT la clause contenue dans la convention du 13 décembre 2002 relative au paiement d'une commission en cas de signature d'un contrat de bail ne s'analyse pas en une condition suspensive.

En effet, la condition suspensive est celle qui suspend la validité du contrat jusqu'à la réalisation d'un événement futur et incertain ou actuellement arrivé mais encore inconnu des parties. Or, le contrat conclu en l'espèce ne suspend pas ses effets jusqu'à la conclusion du contrat de bail mais il donne dès sa signature mandat à la société IMMO HOME PROJECT de faire une offre de location à la société ARIANE, contre une rémunération en cas de réussite de son entremise.

Le droit à la commission de la société IMMO HOME PROJECT est dès lors soumis à la condition que la mission dont elle était chargée aboutisse grâce à son intervention. Il

appartient dès lors à la société IMMO HOME PROJECT de prouver que le bail a été conclu avec la société ARIANE II grâce à son intervention.

Il résulte cependant des pièces que le contrat de bail a été conclu entre la société BERTRALUX et la société ARIANE II le 17 janvier 2003. Ce contrat a été rédigé sur papier à entête de l'agence immobilière PROPERTY PARTNERS. Par le même contrat, la société BERTRALUX s'est en outre engagée à payer à PROPERTY PARTNERS une commission soit un mois de loyer +15% de TVA. Cette commission de la somme de 19.549,77.- EUR a été payée en date du 23 avril 2003.

Par ailleurs, il ressort d'un courrier électronique daté du 6 décembre 2002 que la société ARIANE II était en relation d'affaires déjà avant la conclusion du mandat du 13 décembre 2002 avec la société PROPERTY PARTNERS en vue de la location des lieux appartenant à la société BERTRALUX.

Le seul fait que la société IMMO HOME PROJECT s'est mise en contact avec la société ARIANE II en vue de la location des lieux par l'envoi d'une offre de location (cf. courrier du 16 décembre 2002) ne permet pas d'établir que le contrat de bail a été conclu grâce au travail de cette société, alors qu'il résulte des développements ci-dessus que la société ARIANE II s'était intéressée aux lieux par l'intermédiaire de la société PROPERTY PARTNERS déjà avant la conclusion du mandat du 13 décembre 2002.

Les pièces versées par la société IMMO HOME PROJECT ne permettent dès lors pas de rapporter la preuve de la réussite de son entremise.

Finalement l'offre de preuve telle que formulée par la société IMMO HOME PROJECT n'est ni pertinente ni précise pour la solution du litige alors qu'elle tend d'une part à rapporter une visite du rez-de-chaussée de l'immeuble en juin 2001 tandis que le contrat de bail a été conclu pour le 2^e étage. D'autre part, le fait que cette visite s'est faite par A.) qui est suivant son attestation testimoniale un agent immobilier indépendant, est même en contradiction avec l'affirmation de la société IMMO HOME PARTNERS selon laquelle c'était elle qui aurait fait visiter les lieux en juin 2001. Finalement la dernière partie de l'offre de preuve tend à établir le mandat. Ce contrat est cependant établi par pièce versée et n'est par ailleurs pas contesté par la société BERTRALUX. L'offre en preuve est partant à rejeter pour être ni concluante ni pertinente.

A défaut d'établir que la conclusion du contrat de bail s'est réalisée grâce au seul travail de la société IMMO HOME PROJECT, sa demande en paiement d'une commission n'est pas fondée.

La défenderesse demande encore la condamnation de la partie demanderesse au paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, le tribunal d'arrondissement possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1000.- EUR la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse.

PAR CES MOTIFS,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 11 février 2003,

Monsieur le Vice-président Pierre CALMES entendu en son rapport oral à l'audience publique du 5 mai 2004,

ordonne la jonction des rôles n° 82 958 et n°83 344,

constate que la saisie-arrêt du 18 juin 2003 est nulle à défaut d'autorisation,

dit la demande en validation de la saisie-arrêt sans objet,

dit la demande non fondée pour le surplus,

reçoit la demande reconventionnelle ;

condamne la société à responsabilité limitée IMMO HOME PROJECT à payer à la société anonyme BERTRALUX, le montant de 2000.- EUR à titre de dommages et intérêts pour saisie-arrêt abusive,

condamne la société à responsabilité limitée IMMO HOME PROJECT à payer à la société anonyme BERTRALUX le montant de 1.000.- EUR à titre d'indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée IMMO HOME PROJECT à tous les frais et dépens de l'instance.