

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00056 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-09753 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du DATE1.),

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Arnaud SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro

NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juin 2024.

Vu les conclusions de Maître Arnaud SCHMITT, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Andreas KOMNINOS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 novembre 2024.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du DATE1.), la SOCIETE1.) (ci-après désignée la « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE2.) (ci-après désignée la « SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sur minute, sans caution et avant enregistrement :

- voir condamner la SOCIETE2.) à lui payer un montant de 2.334.205,04 euros à titre d'arriérés de redevance mensuelle, suivant décompte du DATE2.), avec les intérêts au taux conventionnel de 2% supérieur au taux légal, sinon au taux d'intérêt légal à partir de la date d'échéance de chaque redevance, sinon à partir de la mise en demeure en date du DATE3.), sinon du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner à lui payer un montant de 10.000 euros à titre de réparation du préjudice subi du fait de son comportement fautif, sur base

de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle avec les intérêts au taux légal à partir du jugement à intervenir,

- voir prononcer la résiliation judiciaire du bail emphytéotique du DATE4.) à la date du jugement à intervenir,
- voir ordonner le déguerpissement forcé de la SOCIETE2.) de l'immeuble situé à ADRESSE3.) ainsi que l'enlèvement des meubles meublants et de tous autres effets entreposés dans les lieux, dans un délai de 30 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon tout autre délai à fixer par le Tribunal, sous peine de condamnation de la SOCIETE2.) au paiement d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard,
- voir autoriser d'ores et déjà la SOCIETE1.) à défaut de déguerpissement dans le délai imparti, à faire expulser la SOCIETE2.) au besoin à l'aide de la force publique et à mettre ses meubles et ses effets sur le carreau, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,
- voir condamner la SOCIETE2.) à payer à la SOCIETE1.) un montant de 10.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- la voir condamner à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Arnaud SCHMITT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE2.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-09753.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses demandes, la **SOCIETE1.)** fait exposer qu'au cours des années 1990, PERSONNE1.) aurait créé un groupe de sociétés composé de la SOCIETE1.) et de deux sociétés commerciales, à savoir la société SOCIETE3.) (ci-après désignée la « société SOCIETE3. »), ayant pour activité l'exploitation d'une boucherie-charcuterie, et la SOCIETE2.), ayant essentiellement pour

objet social l'exploitation d'une micro-brasserie, d'un restaurant et d'un hôtel (ci-après désigné ensemble le « Groupe SOCIETE4.) »).

Elle fait encore exposer qu'au cours des années 2000, la fille de PERSONNE1.), PERSONNE2.), et le fils de PERSONNE1.), PERSONNE3.), auraient pris la gestion des sociétés commerciales, plus précisément PERSONNE2.) se serait occupée de la SOCIETE2.) et PERSONNE3.) de la société SOCIETE3.).

Elle fait enfin exposer qu'au cours de l'année 2016, PERSONNE1.) aurait pris la décision de se désengager totalement de la gestion du Groupe SOCIETE4.) qu'il a créé et aurait donc procédé à une restructuration dudit groupe afin de le transmettre à ses enfants.

La SOCIETE1.) souligne qu'après la restructuration du Groupe SOCIETE4.), elle n'aurait plus eu de liens capitalistiques avec ledit Groupe et qu'elle aurait été conservée afin d'organiser le patrimoine personnel de PERSONNE1.).

Cependant, depuis les années 2018 et 2019, un contentieux familial important se serait développé entre PERSONNE3.), d'une part, et PERSONNE1.) et ses deux filles PERSONNE4.) et PERSONNE2.), d'autre part, ayant provoqué une paralysie du Groupe SOCIETE4.).

La SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) aurait essayé de trouver une solution afin de garantir la survie du Groupe SOCIETE4.), mais PERSONNE3.) aurait tout fait pour qu'un arrangement amiable n'ait pas pu aboutir en ayant tenu PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) à l'écart de la gestion du Groupe SOCIETE4.).

La SOCIETE1.) souligne que PERSONNE3.) aurait refusé à PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) l'accès aux établissements et à la documentation comptable et fiscale des sociétés commerciales du Groupe SOCIETE4.), y compris la SOCIETE2.), dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient pourtant administrateurs. Ce comportement de PERSONNE3.) à l'égard de PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE2.) aurait pour conséquence que ces derniers n'auraient plus de visibilité sur la situation financière et comptable de la SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.), dont PERSONNE3.) serait le gérant.

Elle souligne encore que les comptes annuels de la SOCIETE2.) et de la société mère du Groupe SOCIETE4.), en l'occurrence la société SOCIETE5.), n'auraient pas pu être approuvés depuis 2018.

La SOCIETE1.) fait valoir que ce contentieux familial et cette paralysie du Groupe SOCIETE4.) auraient également des conséquences financières graves pour elle, alors que par contrat de bail emphytéotique conclu devant notaire en date du DATE5.) (ci-après désigné le « Contrat de bail emphytéotique »), la SOCIETE1.) aurait donné en location à la SOCIETE2.) un terrain situé à ADRESSE3.) pour une durée de 27 années, moyennant paiement d'une redevance mensuelle de 7.500 euros, sous réserve des adaptations contractuellement prévues, à partir du DATE6.).

Elle soutient que la SOCIETE2.) n'aurait pas réglé ses redevances mensuelles depuis le DATE7.).

La SOCIETE1.) souligne qu'eu égard aux liens capitalistiques et familiaux entre elle et la SOCIETE2.), elle aurait toujours pris en compte la santé financière de cette dernière, ne disposant pas de ressources financières suffisantes, et pour préserver sa santé financière, elle lui aurait permis de reporter temporairement le paiement des redevances emphytéotiques.

Or, à l'issue de la prise de contrôle du Groupe SOCIETE4.) par PERSONNE3.), provoquant la paralysie dudit groupe, la SOCIETE1.) se serait vu obligée de mettre en demeure, par courrier recommandé du DATE3.), la SOCIETE2.) de procéder au paiement des arriérés des redevances emphytéotiques et de reprendre les paiements courants.

Malgré une ultime mise en demeure en date du DATE8.), la SOCIETE2.) aurait continué à refuser tout paiement des redevances emphytéotiques, ce qui aurait obligé la SOCIETE1.) à agir judiciairement à l'encontre de la SOCIETE2.) en vue du recouvrement desdites redevances, dont le montant total dû se serait chiffré à 2.344.205,04 euros, outre les intérêts, suivant un décompte arrêté au DATE2.).

Elle sollicite encore la résiliation judiciaire du Contrat de bail emphytéotique, l'allocation de dommages et intérêts en réparation de son préjudice à hauteur de 10.000 euros sur base des articles 1134 et 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi que le remboursement du montant de 10.000 euros à titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

La SOCIETE2.) soulève *in limine litis*, à titre principal, l'incompétence *ratione materiae* du Tribunal actuellement saisi pour toiser une demande en paiement résultant d'un contrat de bail emphytéotique, motif pris que seul le Juge de Paix serait matériellement compétent en vertu de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile pour connaître des litiges portant sur des baux d'immeubles.

À titre subsidiaire, elle conteste l'ensemble des allégations adverses portées à l'encontre de PERSONNE3.) et la prétendue créance réclamée par la SOCIETE1.) tant en son principe qu'en son *quantum*.

Elle fait exposer qu'étant associé et gérant de la SOCIETE1.) et en même temps administrateur, voire administrateur-président du conseil d'administration de la SOCIETE2.), PERSONNE1.) aurait pu veiller depuis longtemps à ce que la SOCIETE1.) recevrait régulièrement les redevances emphytéotiques depuis 2003. Il y aurait partant lieu de retenir que PERSONNE1.) invoquerait dès lors sa propre turpitude.

Elle conteste qu'un report de paiement desdites redevances aurait été accordé et que la SOCIETE1.) se serait trouvée dans une impossibilité d'agir contre la SOCIETE2.).

Au vu de ce qui précède, la SOCIETE2.) soulève partant, à titre principal, sur base de l'article 2277 du Code civil, la prescription quinquennale de la demande en paiement de l'ensemble des redevances emphytéotiques alléguées antérieures de cinq ans à la date du DATE1.), jour de la demande en justice. Les redevances emphytéotiques pour la période de janvier 2003 à décembre 2017 seraient dès lors à déclarer comme étant prescrites.

La SOCIETE2.) soulève, à titre subsidiaire, le moyen de la renonciation pour l'ensemble des redevances emphytéotiques alléguées et réclamées par la SOCIETE1.), alors que cette dernière n'aurait jamais réclamé le paiement d'une quelconque redevance pendant 17 ans et n'aurait même pas inscrit les redevances emphytéotiques alléguées à titre de créance à son bilan.

Il y aurait lieu de retenir que la SOCIETE1.) n'établirait pas que le Contrat de bail emphytéotique aurait reçu un commencement d'exécution.

La SOCIETE2.) conteste la demande adverse en paiement de dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle tant en son principe qu'en son *quantum*.

Elle conteste encore que la SOCIETE1.) se trouverait dans une « situation de grande précarité » et qu'elle aurait subi un grave préjudice financier.

Elle réitère que PERSONNE1.) invoquerait sa propre turpitude, alors qu'il ne pourrait pas se reprocher à lui-même, en sa fonction de président du conseil d'administration de la SOCIETE2.), de ne pas avoir payé les redevances mensuelles à la SOCIETE1.).

La SOCIETE2.) conclut au rejet des demandes adverses en résiliation du Contrat de bail emphytéotique et en déguerpissement, motifs pris qu'en premier lieu, le Tribunal actuellement saisi ne serait pas matériellement compétent pour en connaître et qu'en second lieu, la SOCIETE1.) elle-même aurait renoncé aux redevances emphytéotiques.

La SOCIETE2.) formule une demande reconventionnelle en paiement d'un montant de 60.536,34 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, alors qu'il ressortirait du bilan de la SOCIETE1.) de l'année 2019 que cette dernière serait débitrice dudit montant envers la SOCIETE2.).

Elle fait valoir qu'aux termes d'une jurisprudence constante, les inscriptions faites dans les livres de commerce d'un commerçant qui les a tenus constitueraient dans son chef un aveu extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où des condamnations réciproques seraient prononcées par le Tribunal actuellement saisi, la SOCIETE2.) demande à voir ordonner la compensation entre lesdites condamnations.

La SOCIETE2.) demande enfin la condamnation de la SOCIETE1.) à lui rembourser un montant de 5.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil et à lui payer un montant de 4.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE1.) conteste les développements adverses et conclut à la compétence matérielle du Tribunal actuellement saisi ainsi qu'au rejet des demandes reconventionnelles adverses formulées à son encontre.

Elle maintient toutes ses demandes, tout en précisant que le paiement des redevances emphytéotiques relèverait de la compétence du conseil d'administration de la SOCIETE2.) et non d'un administrateur seul et qu'en regard à l'existence de liens affectifs entre les différents membres de famille, la SOCIETE1.) se serait trouvée dans une impossibilité morale de réclamer le paiement des dites redevances avant la paralysie du Groupe SOCIETE4.) causée par le contentieux familial survenu en 2018/2019.

Elle soutient qu'en présence de cette impossibilité morale qui aurait existé dans son chef jusqu'à la fin de l'été 2020, la prescription n'aurait pas pu commencer à courir avant l'été 2020.

À titre subsidiaire, la SOCIETE1.) fait valoir que la prescription extinctive serait interrompue par la reconnaissance de dette par la SOCIETE2.). Elle souligne qu'elle aurait convenu avec la SOCIETE2.) d'un report des paiements à compter du DATE7.) à cause des difficultés financières de cette dernière.

Au vu de l'impossibilité morale et du report des paiements, il y aurait lieu de retenir que la créance de la SOCIETE1.) à l'égard de la SOCIETE2.) ne serait pas prescrite, alors qu'en l'espèce, la prescription n'aurait commencé à courir qu'à compter du DATE3.), jour de la mise en demeure adressée à la SOCIETE2.).

La SOCIETE1.) augmente sa demande en paiement au montant de 2.482.463,30 à titre de redevances emphytéotiques mensuelles suivant décompte arrêté au DATE9.), outre les intérêts.

La SOCIETE2.) conteste les développements adverses quant à la prescription et notamment le moyen adverse suivant lequel une prétendue impossibilité d'agir dans le chef de la SOCIETE1.) aurait interrompu toute prescription des redevances emphytéotiques alléguées

Quant au prétendu report de paiement des redevances litigieuses, la SOCIETE2.) souligne qu'elle n'aurait jamais reconnu une quelconque dette à l'égard de la SOCIETE1.) et conteste qu'un quelconque accord sur un report des paiements ait été convenu entre parties.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la compétence matérielle du Tribunal actuellement saisi

Il y a lieu de rappeler que la SOCIETE2.) a soulevé *in limine litis* l'incompétence matérielle du Tribunal de céans afin de connaître du présent litige portant sur un bail emphytéotique.

La SOCIETE1.) conclut à la compétence *ratione materiae* du Tribunal.

Le Tribunal actuellement saisi relève qu'aux termes de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile, le Juge de Paix connaît, entre autres, en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 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* ».

L'article 3.3°, précité, étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du Juge de Paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (*cf.* Marianne HARLES, Le bail à loyer, Comptendu de jurisprudence, Pasicrisie t. 31, n° 216).

La compétence *ratione materiae* du Tribunal de Paix siégeant sur le fondement de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile étant confinée dans d'étroites limites, il y a partant lieu d'examiner la compétence matérielle du Tribunal de céans pour chaque demande formulée par la SOCIETE1.)

Quant aux demandes en paiement des arriérés des redevances emphytéotiques mensuelles issues du Contrat de bail emphytéotique et en résiliation dudit contrat, le Tribunal retient que lesdites demandes ne relèvent pas de la compétence exclusive du Tribunal de Paix étant donné que l'emphytéose constitue un droit réel immobilier qui confère à son titulaire un pouvoir direct et immédiat sur la chose, tandis que le bail visé par l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile confère des droits personnels au preneur qui les exerce vis-à-vis du bailleur.

Par conséquent, le Tribunal de céans est matériellement compétent pour connaître des demandes en paiement des redevances emphytéotiques mensuelles et en résiliation du Contrat de bail emphytéotique.

Quant à la demande en déguerpissement et en expulsion formulée par la SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que pour autant que le Tribunal actuellement saisi prononcerait la résiliation du Contrat de bail emphytéotique, il convient d'ores et déjà de noter que la SOCIETE2.) serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre à partir de la résiliation judiciaire dudit contrat.

Or, conformément à l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile, le Juge de Paix connaît « *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* ».

Il y a lieu d'admettre que le terme « convention » ne se limite pas aux contrats de bail, mais fait référence à toute sorte de relation contractuelle entre parties, dont celle relative à des droits réels, tel qu'en l'espèce le bail emphytéotique.

Le Tribunal de céans n'est ainsi en tout état de cause pas matériellement compétent en vertu du prédit article pour toiser la demande en déguerpissement et en expulsion formulée par la SOCIETE1.) (*cf.* en ce sens : Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 25 juin 2021, TAL-2021-02331).

Quant à la recevabilité de la demande de la SOCIETE1.) en résiliation du Contrat de bail emphytéotique

Le Tribunal actuellement saisi relève qu'à côté de sa demande en paiement des arriérés des redevances emphytéotiques, la SOCIETE1.) demande encore à résilier le Contrat de bail emphytéotique conclu entre parties et à condamner la SOCIETE2.) à déguerpir des lieux.

Il est constant en cause que le Contrat de bail emphytéotique a été conclu en date du DATE5.) entre parties.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers (ci-après désignée la « Loi modifiée du 25 septembre 1905 »), tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les

privilèges et les hypothèques seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés.

À l'examen des développements des parties et des pièces soumises à son appréciation, le Tribunal relève qu'il ne dispose pas en l'état d'éléments suffisants pour apprécier si le bail emphytéotique litigieux a été transcrit au bureau de la conservation des hypothèques ou non.

Or, l'article 17 de la Loi modifiée du 25 septembre 1905 dispose ce qui suit :
« *Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15 (...)* ».

La fin de non-procéder qui résulte du défaut de publication de la demande en résiliation d'un acte transcrit telle que préconisée par l'article 17 de la Loi modifiée du 25 septembre 1905 est d'ordre public ; elle peut donc être invoquée en tout état de cause et doit même être suppléée d'office par le Tribunal.

La finalité de l'article 17 précité est de rendre attentifs les tiers (potentiels acquéreurs d'immeubles) au fait que la propriété de ces immeubles est contestée et qu'un litige est en cours ; la disposition légale se justifie par le souci d'empêcher un préjudice futur (*cf.* Cour d'appel, 14 juin 2017, n° 43.369 du rôle).

L'inscription en marge de l'acte transcrit de toute demande en annulation ou en révocation de cet acte, constitue une mesure de protection des tiers et elle a pour objet d'avertir les tiers qu'une demande en justice menace l'existence d'un acte transcrit conformément à la loi, qui présente toutes les apparences de la régularité. La disposition de l'article 17 s'applique à toute demande qui tend à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à transcription. Ainsi, doit être mentionnée en marge de l'acte attaqué, outre l'action principale, toute demande reconventionnelle qui a pour objet l'annulation ou la révocation d'un acte transcrit.

La fin de non-recevoir tirée de l'inobservation des dispositions de l'article 17 de la loi précitée est cependant couverte par la transcription effectuée en cours d'instance (*cf.* Cour d'appel, 23 octobre 1990, Pasicrisie 28, page 70).

Il y a lieu de rappeler qu'une des demandes formulées par la SOCIETE1.) dans le cadre de son assignation du DATE1.) a pour objet la résiliation du Contrat de bail emphytéotique conclu entre parties.

L'action introduite par la SOCIETE1.) est donc sujet à la transcription préalable visée par l'article 17 de la Loi modifiée du 25 septembre 1905.

Le Tribunal de céans relève cependant qu'il ne résulte ni des développements de la SOCIETE1.), ni des pièces versées en cause que la formalité prévue par l'article 17 précité a été respectée en l'occurrence.

Les dispositions de l'article 17 précité étant d'ordre public, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter les parties à conclure sur la régularité de la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la Loi modifiée du 25 septembre 1905.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de surseoir à statuer en attendant les conclusions des parties sur ce point ainsi que, le cas échéant, la régularisation de la procédure au regard des exigences de l'article 17 de la Loi modifiée du 25 septembre 1905.

Il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

se déclare matériellement compétent pour connaître des demandes en paiement des arriérés des redevances emphytéotiques et en résiliation du contrat de bail emphytéotique conclu entre parties,

se déclare matériellement incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement et en expulsion,

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à conclure quant à la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et à régulariser, le cas échéant, la procédure relative au regard des exigences de l'article précité,

partant, invite la SOCIETE1.) à conclure jusqu'au 6 juin 2025,

invite la SOCIETE2.) à conclure jusqu'au 11 juillet 2025,

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.