

Jugement civil no. 51/2006 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, 15 février deux mille six

Numéro 91122 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marielle RISCHETTE, juge,
Charles KIMMEL, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

A.), commerçant, demeurant à A-(...), (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 août 2004,

défendeur sur reconvention

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, exerçant le commerce sous la dénomination **SOC.1'.**), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

demanderesse par reconvention

comparant par Maître Yvette HAMILUS, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 11 janvier 2006.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Frédérique LERCH, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL par l'organe de Maître Sabrina SALVADOR, avocat, en remplacement de Maître Yvette HAMILIUS, avocat constitué.

Suivant ordonnance de référé du 19 juillet 2004 rendue contradictoirement entre parties, le juge des référés près le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL à payer à **A.)** la somme de 34.090 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 euros. Cette somme a été allouée à **A.)** au titre de loyers encaissés indûment par la société **SOC.1.)** SARL pour la location non autorisée des biens immobiliers appartenant à **A.)** situés en France et à **LIEU.1.)**.

En vertu de cette ordonnance de référé et par exploit d'huissier de justice du 2 août 2004, **A.)** a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société coopérative **BQUE.1.)**, la société anonyme **BQUE.2.)** SA, la société anonyme **BQUE.3.)** et la **BQUE.4.)** sur les sommes que celles-ci pourront redevoir à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL pour sûreté et avoir paiement de la somme de 57,878,08 euros que lui redevrait celle-ci.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la défenderesse **SOC.1.)** SARL par exploit d'huissier de justice du 9 août 2004, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie-arrêt. La contre-dénonciation fut faite aux tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 13 août 2004.

Procédure :

Il est constant en cause que dans l'exploit d'assignation en validité le demandeur n'a pas expressément formulé de demande en condamnation à l'encontre de la défenderesse **SOC.1.)** pour avoir paiement des sommes pour lesquelles saisie-arrêt a été pratiquée. Dans la motivation de l'assignation en validation, le demandeur **A.)** a déclaré se pourvoir devant le tribunal compétent pour avoir un titre de sa créance.

La défenderesse a contesté le droit du demandeur de demander la validation de la saisie-arrêt sur base d'une ordonnance de référé. Il faudrait constater qu'au vu de ce que le demandeur a déclaré dans l'assignation en validité se pourvoir devant le tribunal compétent pour obtenir un titre, l'on ne saurait retenir que le demandeur a implicitement formulé une demande en condamnation de la somme réclamée dans l'exploit d'assignation du 9 août 2004.

La défenderesse **SOC.1.)** a encore fait valoir que la créance revendiquée dans le cadre de la saisie-arrêt serait surfaite par rapport au montant ayant fait l'objet de l'ordonnance de référé. De plus la défenderesse aurait interjeté appel contre l'ordonnance de référé.

Dans ses conclusions notifiées le 26 janvier 2005, le demandeur **A.)** a formulé expressément une demande en condamnation des montants réclamés dans le cadre de la saisie-arrêt.

La défenderesse **SOC.1.)** a fait répliquer qu'au vu de ce que dans l'exploit du 9 août 2004, le demandeur se serait réservé le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir un titre et de ce que l'exploit du 9 août 2004 ne contiendrait pas de demande en condamnation, il faudrait retenir que l'objet de la demande contenue dans cet exploit ne serait pas suffisamment clair et complet au vu des critères fixés aux articles 153 et 154 du nouveau code de procédure civile.

Il est de principe qu'en vertu de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises dans l'exploit introductif d'instance. La description des faits doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

Il résulte de l'exploit du 9 août 2004 que le demandeur a demandé au dispositif de l'exploit à voir ordonner la validation de la saisie-arrêt. Dans le corps de l'exploit, le demandeur a déclaré se pourvoir devant le tribunal compétent pour obtenir un titre.

Il est de principe que toute demande en validation d'une saisie-arrêt contient implicitement une demande en condamnation pour le montant réclamé. Le fait que dans l'exploit du 9 août 2004, le demandeur a déclaré se pourvoir devant le juge compétent pour obtenir un titre, n'est pas de nature à exclure que la demande du 9 août 2004 contenait implicitement une demande en condamnation.

En effet la compétence du tribunal saisi à connaître du fond de l'affaire n'est pas contestée. Dans ces circonstances, la remarque formulée par le demandeur dans l'exploit de validation n'a fait que renforcer le droit implicite contenue dans l'assignation de demander la condamnation de la défenderesse à lui payer les sommes en cause devant le juge saisi de la validation. Au vu de la formulation de l'acte introductif d'instance, la défenderesse devait s'attendre à ce qu'une demande en condamnation soit formulée à son encontre. Elle ne pouvait donc se méprendre sur l'objet de la demande dirigée contre elle. Son moyen tiré du libellé obscur ne saurait partant valoir.

La défenderesse a fait valoir que la demande en condamnation formulée dans les conclusions du demandeur notifiées le 26 janvier 2005 constituerait une demande nouvelle qui serait à déclarer irrecevable. Il résulte des développements faits ci-devant que la demande en condamnation était implicitement contenue dans la demande en validation introduite par l'exploit d'huissier de justice du 9 août 2004. Cette demande ne saurait partant être qualifiée de demande nouvelle. Elle est partant recevable.

Il faut ajouter que c'est à bon droit que la défenderesse a fait valoir qu'une ordonnance de référé ne saurait valoir titre dans le cadre d'une demande en validation d'une saisie-arrêt (Cassation 30 novembre 2000, n° 45/00). Il faut partant analyser le bien-fondé de la demande en condamnation dirigée par le demandeur contre la défenderesse.

Pour être complet il faut ajouter que l'ordonnance de référé du 19 juillet 2004 a été confirmée en appel par un arrêt du 15 février 2005. Quant au montant pour lequel la validation de la saisie-arrêt pourra être prononcée, cette question relève du fond du droit.

Quant au fond :

A l'appui de sa demande en condamnation, le demandeur a fait valoir qu'au courant de l'année 2003, la demanderesse aurait donné en location des biens immeubles lui appartenant, sans avoir été mandaté par lui. Le demandeur a estimé avoir droit au paiement des loyers encaissés par la défenderesse dans le cadre des contrats de bail ainsi conclus. Dans le dernier état de ses conclusions, le demandeur a requis la condamnation de la défenderesse au paiement des montants suivants :

Immeuble situé à (...) à **LIEU.2.)** : 22.000 euros
Immeuble situé à (...) à **LIEU.1.)** : 11.250 euros
garage situé à **LIEU.1.)** : 840 euros
Total : 34.090 euros

La défenderesse a contesté redevoir les montants qui lui sont réclamés. Elle n'a pas contesté avoir donné en location les biens immeubles appartenant au demandeur, mais elle a soutenu avoir agi sur base d'un mandat qui lui aurait été donné par la société Transports **SOC.2.)** SA.

A l'époque des faits, le conseil d'administration de cette société aurait été composé des dénommés **B.)**, **C.)** et **D.)**, ce dernier étant le beau-père du fils du demandeur, **E.)**. **B.)** et **C.)** auraient contacté la défenderesse. La défenderesse aurait envoyé un courrier à la société **SOC.2.)** exposant les « conditions pour le mandat de location et de gestion pour les immeubles » à cette société. Ce courrier lui aurait été retourné signé par **B.)** avec la mention « Bon pour accord ».

La défenderesse a fait valoir que le dénommé **B.)** aurait été le bras droit du demandeur dans la gestion de ses sociétés de transport. Au moment de l'incarcération de **A.)**, son fils **E.)** et le susnommé **B.)** auraient pris en charge la gestion des biens du demandeur.

Par le biais de toutes ces personnes, **A.)** aurait eu des relations avec la société **SOC.2.)**, de sorte que le mandat donné par cette dernière engagerait valablement le demandeur. La défenderesse en a déduit que le demandeur serait de mauvaise foi s'il lui reprochait d'avoir agi sans disposer d'un mandat valable. Elle s'est déclarée d'accord à rembourser au demandeur les loyers qu'elle

a encaissés dans le cadre des contrats de bail, tout en contestant le montant réclamé. Elle a fait valoir que certains loyers n'auraient pas été payés par les locataires, de sorte que les sommes y correspondant ne sauraient être réclamées à la défenderesse. Elle a affirmé n'avoir encaissé des loyers qu'à hauteur de 22.840 euros.

La défenderesse a formulé une demande reconventionnelle dans le cadre de laquelle elle a réclamé la condamnation du demandeur au principal au paiement de frais de gestion et d'entretien pour le montant total de 18.967,50 euros. La défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention a basé sa demande sur le mandat de gestion et de location qui aurait été conclu entre parties, sinon subsidiairement sur la gestion d'affaires et plus subsidiairement sur l'enrichissement sans cause.

Dans ses conclusions du 14 juin 2005, la société **SOC.1.)** a formulé une offre de preuve par témoins pour prouver l'existence du mandat qui lui aurait été donné de louer les biens immobilier appartenant à **A.)**. Dans ses conclusions du 16 novembre 2005, la société **SOC.1.)** s'est prévalu de la théorie du mandat apparent pour justifier la location des biens immobiliers du demandeur au principal.

Le demandeur **A.)** a contesté toute relation avec la société **SOC.2.)**, ainsi que le pouvoir de cette dernière ou de **B.)**, respectivement de **E.)** de gérer ses biens.

Il résulte de la lettre du 14 mai 2003 envoyée par la société **SOC.1.)** à la société **SOC.2.)** que la société **SOC.1.)** y a fait des propositions quant à un mandat de location et de gestion pour les immeubles sis à **LIEU.1.)** et à **LIEU.2.)** actuellement en cause. Cette lettre a été contresignée avec la mention « Bon pour accord ». La signature est illisible. La défenderesse **SOC.1.)** a fait valoir que cette signature serait celle de **B.)**.

Il faut admettre qu'il est prouvé au vu de cette pièce que la partie **SOC.1.)** a reçu mandat de la part de la société **SOC.2.)** de louer les biens immobiliers actuellement en cause.

Se pose la question de savoir si par ce mandat, **A.)** est engagé. Pour que tel soit le cas, il faut que la partie **SOC.1.)** établisse que **A.)** avait donné mandat à la société **SOC.2.)** de charger la société **SOC.1.)** de conclure en son nom des contrats de bail portant sur ses biens immobiliers et de les gérer pour son compte.

Il faut relever d'emblée que dans ses conclusions notifiées le 15 mars 2005, la société **SOC.1.)** a dit ignorer « si **SOC.2.)** a reçu mandat de **A.)** ou si **SOC.2.)**, respectivement **E.)** ont agi de leur propre chef à son insu ».

L'existence d'un mandat ne résulte par ailleurs pas des affirmations faites par la société **SOC.1.)** quant aux liens qui auraient existé entre **A.)** et les administrateurs de la société **SOC.2.)**. En effet ces liens, à les supposer établis, ne sont pas de nature à établir que **A.)** a donné mandat à cette société de louer ses biens personnels.

Quant aux pièces versées au dossier, il résulte d'une lettre rédigée en date du 14 mars 2004 par **B.)** que ce dernier y reconnaît avoir donné mandat à la société **SOC.1'.)** (dénomination commerciale de la société défenderesse **SOC.1.)**), pour la location des immeubles en cause. **B.)** y a écrit que **E.)** devait indiquer son numéro de compte à la société défenderesse au principal afin que les loyers puissent lui y être versés après déduction des frais de gestion. Puis **B.)** a indiqué « Ich handelte bei der Unterschrift des Mandates für die Firma **SOC.2.)** SA und für **E.)** ... ».

Les termes de cette lettre contredisent l'existence d'un mandat donné par **A.)**.

En effet à supposer que **B.)** ait reçu des ordres directement de **A.)**, il aurait indiqué dans ce courrier avoir agi au nom de ce dernier. Or il ne mentionne d'aucune façon le nom de **A.)**.

Il faut ajouter qu'il résulte de l'offre de la défenderesse au principal **SOC.1.)**, contenue dans sa lettre du 14 mai 2003, qu'elle n'a pas estimé avoir mandat de la part de **A.)** puisqu'elle y a demandé à se voir communiquer le numéro de compte de **E.)** afin de pouvoir lui continuer les loyers. Si la société **SOC.1.)** avait pensé que le mandant originaire était **A.)**, elle aurait certainement demandé à virer l'argent sur le compte de cette personne.

L'offre de preuve formulée par la partie **SOC.1.)** tend à prouver que ce serait sur ordre de **A.)** que la société **SOC.2.)** aurait donné mandat à **SOC.1.)** pour la location de ses biens, ceci dans le cadre de la gestion par **E.)** et **B.)** des biens appartenant à **A.)**. Il résulte des constatations faites ci-dessus que cette offre de preuve est d'ores et déjà contredite par les pièces du dossier. Il faut ajouter à titre superfétatoire que cette offre de preuve n'est pas suffisamment précise pour être admissible. En effet elle se borne à énoncer l'existence du mandat allégué, sans autrement préciser les circonstances dans lesquelles ce mandat aurait été donné, ni ses termes.

La défenderesse **SOC.1.)** a encore invoqué la théorie du mandat apparent pour fonder sa demande. Il y a lieu de rejeter cette base de la demande de la société **SOC.1.)** pour les mêmes motifs que ceux développés dans le cadre du mandat. En effet il résulte des développements qui précèdent que la partie **SOC.1.)** pourrait tout au plus invoquer la théorie du mandat apparent pour justifier avoir agi au nom de la société **SOC.2.)** ou de **E.)**. En effet les pièces du dossier contredisent sa version des faits consistant à dire qu'elle aurait valablement pu croire que **B.)** agissait au nom de **A.)**. **B.)** n'ayant pas déclaré agir au nom de **A.)**, la partie **SOC.1.)** ne saurait se prévaloir avoir pu légitimement croire les affirmations de cette partie d'agir au nom de cette personne.

Il faut déduire des développements qui précèdent que la défenderesse **SOC.1.)** n'établit pas avoir eu mandat de la part de **A.)** et qu'elle ne peut pas valablement se prévaloir d'un mandat apparent.

Il n'est pas contesté que la société **SOC.1.)** doit rembourser les loyers, mais les parties ne sont pas d'accord sur les montants redus. **A.)** estime avoir droit au paiement de l'intégralité des

sommes redues sur base des contrats de bail signés avec les locataires, tandis que la société **SOC.1.)** estime qu'il a droit seulement au paiement des sommes effectivement payées par les locataires.

Il résulte des pièces versées au dossier que la maison d'habitation située à **LIEU.2.)** a été louée pour la somme de 2.000 euros payable le quinze de chaque mois et pour la première fois le 15 août 2003. L'appartement sis à **LIEU.1.)** a été loué pour un loyer mensuel de 840 euros plus 60 euros de charges, payable le 1er de chaque mois et pour la première fois le 1er août 2003. Le parking situé également à **LIEU.1.)** était loué pour la somme de 70 euros par mois. Ce bail a pris cours le 1er septembre 2003.

Concernant la maison d'habitation sise à **LIEU.2.)**, il résulte des pièces versées au dossier que les locataires ont fait valoir certains griefs à l'encontre de la société **SOC.1.)** quant à l'état de la maison et qu'ils n'ont pas payé les loyers jusqu'au mois d'octobre 2003 inclus pour couvrir les frais qu'ils ont affirmés avoir investis dans la maison pour effectuer les réparations qui leur auraient été promises par la défenderesse **SOC.1.)** (lettre du 17 octobre 2003, pièce 2 de la deuxième farde de pièces de Maître Kronshagen). Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de condamner la défenderesse à payer au demandeur des sommes dont il n'est pas établi qu'il les a touchées. Si les locataires ont écrit qu'ils ne paieront pas de loyer jusqu'au 1er novembre 2003, il faut admettre que la société **SOC.1.)** n'a pas touché les sommes y relatives. S'il semble certes résulter de la lettre du 17 octobre 2003 prémentionnée que les loyers n'ont pas été payés en raison de réparations réclamées par les locataires et non effectuées par la société **SOC.1.)**, il faut considérer que ces frais de réparation auraient dû rester en tout état de cause à charge de **A.)** en sa qualité de propriétaire des lieux. Il ne saurait partant réclamer paiement de ces sommes à la société **SOC.1.)**.

Concernant les autres biens immobiliers donnés en location, il ne résulte pas du dossier que les locataires n'ont pas payé les loyers. Si **A.)** a introduit des demandes à l'encontre de ces locataires pour obtenir paiement des loyers, il ne résulte pas des jugements rendus dans ces affaires que les loyers sont effectivement restés impayés. Les jugements se sont bornés à déclarer irrecevables les procédures introduites par **A.)** à l'encontre de ces locataires, au motif qu'il ne justifiait pas de sa qualité de bailleur, puisque les baux n'avaient pas été conclus par lui, mais par la société **SOC.1.)**. Le tribunal ne saurait partant tirer de ces procédures la preuve que des loyers sont restés en souffrance. Il faut ajouter que ces procédures remontent à décembre 2004 et qu'il n'est pas exclu que des paiements sont intervenus depuis.

Il faut partant conclure que la défenderesse au principal **SOC.1.)** doit payer au demandeur la somme de $34.090 - (3 \times 900 = 2.700) = 31.390$ euros. Il faut préciser que dans son décompte le demandeur a mis en compte le loyer relatif à la maison située à **LIEU.2.)** à partir du premier août 2003, bien que le contrat fixait le début du contrat au 15 août 2003 seulement. Il y a partant lieu de retrancher trois mois de loyers entiers des sommes réclamées par le demandeur.

Quant à la demande reconventionnelle, elle n'est pas fondée sur sa base principale, la défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention n'établissant pas avoir reçu mandat de la part du demandeur au principal **A.**) **A.**) ne saurait partant être tenu dans les termes de la convention conclue sur base du courrier de la société **SOC.1.)** du 14 mai 2003.

La demande est basée à titre subsidiaire sur la gestion d'affaires.

Il y a gestion d'affaires lorsqu'une personne intervient spontanément et de façon opportune dans les affaires d'une autre pour les gérer dans l'intérêt de celle-ci. La première condition de la gestion d'affaires est l'exigence de l'intention de gérer, qui doit être spontanée. Or il y a incompatibilité de la gestion d'affaires avec l'accomplissement par une personne d'une obligation résultant d'un contrat (Jurisclasseur, droit civil, fasc. 1372 à 1375, n° 65).

En l'espèce la demanderesse sur reconvention a agi sur base d'un mandat qui lui a été donné. S'il résulte des développements faits plus haut que la société **SOC.1.)** n'a pas su prouver qu'elle a agi sur base d'un mandat qui lui a été donné par **A.**), il n'en résulte pas moins qu'elle n'a pas agi spontanément, mais en vertu d'un contrat la liant à une tierce personne, à savoir à la société **SOC.2.)**, respectivement à **B.**), sinon à **E.**).

Finalement la demanderesse sur reconvention a invoqué les règles de l'enrichissement sans cause.

Il est de principe que l'action de l'enrichissement sans cause a un caractère subsidiaire en ce qu'elle ne peut être admise qu'à défaut de toute autre action ouverte au demandeur et ne peut l'être notamment pour suppléer à une autre action que le demandeur ne peut intenter par suite d'une prescription, d'une déchéance ou forclusion ou par l'effet de l'autorité de la chose jugée ou parce qu'il ne peut rapporter les preuves qu'elle exige ou par la suite de tout obstacle de droit, et qui ne peut de même être admise dans le chef de l'appauvri lorsque celui-ci dispose, pour obtenir ce qui lui est dû, d'une action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit.

Il résulte des éléments développés plus haut que la demanderesse sur reconvention **SOC.1.)** n'a pas su établir les preuves de son action dirigée contre **A.**) sur la base contractuelle. Or le caractère subsidiaire de l'action de in rem verso a justement pour but d'empêcher le recours à cette action pour suppléer au manque de preuve dans le cadre d'une action introduite notamment sur la base contractuelle à l'encontre d'une partie.

La demande reconventionnelle doit partant être rejetée également sur base de l'enrichissement sans cause. La société **SOC.1.)** est partant à débouter de sa demande reconventionnelle.

Dans le cadre de la demande principale, la défenderesse au principal **SOC.1.)** doit être condamnée à payer au demandeur au principal **A.**) la somme de 31.390 euros. La saisie-arrêt est également à valider pour cette somme.

Au vu de l'issue de la présente instance, il y a lieu de débouter la société **SOC.1.)** de sa demande d'une indemnité de procédure.

Dans ses conclusions notifiées le 27 avril 2005, la partie **A.)** a demandé à voir faire droit à sa demande d'une indemnité de procédure telle que formulée dans ses conclusions antérieurement notifiées en cause. Or il faut constater que la partie **A.)** n'avait pas antérieurement demandé d'indemnité de procédure. Cette partie n'a partant pas chiffré le montant de cette demande. La partie **A.)** n'ayant pas fourni au tribunal d'éléments lui permettant d'évaluer l'indemnité de procédure à allouer, cette partie est à débouter de cette demande.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 11 janvier 2006,

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

quant à la demande principale

la dit partiellement fondée,

condamne la société **SOC.1.)** SARL à payer à **A.)** la somme de 31.390 euros,

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société coopérative **BQUE.1.)**, la société anonyme **BQUE.2.)** SA, la société anonyme **BQUE.3.)** et la **BQUE.4.)** suivant l'exploit d'huissier de justice du 2 août 2004,

dit qu'en conséquence les sommes dont les tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices seront versées par elles entre les mains du demandeur **A.)** en déduction et jusqu'à concurrence de sa créance au principal et accessoires,

déboute pour le surplus,

quant à la demande reconventionnelle

la dit non fondée,

partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** aux frais de l'instance,
déboute toutes les parties de leur demande d'une indemnité de procédure.