

ASSEMBLÉE

(A)

REF. NO. 1.282 /96
du 18 octobre 1996
à 8h45

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 18 octobre 1996, tenue par Nous Joséane SCHROEDER, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Pascale NOERDEN.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme (...) *Soc. 1.*) S.A., établie et ayant son siège social à B-
(...) , représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro (..) ,

élisant domicile en l'étude de Maître Albert WILDGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Lynn SPIELMANN, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Albert WILDGEN, susdit,

E T

1. la société *Soc 2.*) S.A., établie et ayant son siège social à L- (.)
, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...) ,

2. la société *Soc 3*) S.A., établie et ayant son siège social à L- (...)
, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

parties défenderesses comparant par Maître Albert MORO, avocat, en remplacement de Maître René FALTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

(...)

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 7 octobre 1996, Maître Lynn SPIELMANN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite;

Maître Albert MORO répliqua;

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 8 août 1996 la société de droit belge (Soc. 1.) S.A. a régulièrement donné assignation à la société (Soc. 2.) S.A. et la société (Soc. 3) S.A. à comparaître devant le juge des référés aux fins de voir condamner l'assignée sub 1) à cesser des actes violant les effets du management contract conclu entre parties et plus particulièrement à rétablir la fausse information du 29 mai 1996 et à rétablir la procuration bancaire au profit de la requérante, ceci sous peine d'une astreinte de 50.000.- francs par jour de retard, et à voir déclarer l'ordonnance commune à l'assignée sub 2).

A l'appui de sa demande, la requérante expose dans son assignation que suivant contrat intitulé "Management contract", la société (Soc. 2.) S.A. l'a chargée de la gérance de son immeuble connu sous la dénomination de "RES. 1.)" sis à (...), que ledit contrat était à durée déterminée et devait expirer au plus tôt le 31 décembre 1998; que par courrier du 23 mai 1996, la société (Soc. 2.) S.A. a dénoncé le contrat pour le 31 mai 1996 et a informé les locataires de l' "RES. 1.)" que la gérance de l'immeuble serait assurée à partir du 1er juin 1996 par la société (Soc. 3) S.A.; qu'elle a encore dénoncé la procuration de (Soc. 1.) sur le compte de gérance (...) auprès de la (Soc. 4.) mettant ainsi la requérante dans l'impossibilité absolue de satisfaire à ses obligations de gérant de l' "RES. 1.)", que ces agissements sont constitutifs d'une voie de fait qu'il convient de faire cesser immédiatement.

Aux termes de l'article 807 alinéa 1er du code de procédure civile, le président du tribunal d'arrondissement peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La voie de fait peut se définir comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

Il résulte de cette définition de la voie de fait que, pour qu'il y ait voie de fait, il faut qu'il y ait commission d'actes matériels commis au préjudice des droits d'autrui et par lesquels l'auteur du trouble usurpe un droit qu'il n'a pas ou se rend justice à soi-même.

En d'autres termes, l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 807 précité est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir mais qu'en réalité il n'a pas.

Finalement, pour qu'il y ait voie de fait, il faut que l'atteinte manifestement illicite portée aux droits d'autrui soit grave au point qu'il convient de la faire cesser d'urgence, c'est-à-dire il faut qu'elle soit intolérable.

Il est de principe qu'en des cas très exceptionnels, la non-exécution d'une obligation contractuelle peut être à l'origine d'une voie de fait, lorsque l'une des parties cesse unilatéralement toute relation avec son cocontractant de façon si intempestive que son agissement peut à l'extrême être qualifié de voie de fait.

En imposant en pareille espèce l'exécution du contrat, le juge des référés prend une mesure qui sans préjuger la solution au fond, a pour objet de maintenir les choses en l'état.

Il s'ensuit de ce qui précède que l'intervention du juge des référés en matière d'inexécution contractuelle est des plus restrictives et ne peut avoir lieu qu'en cas de violation flagrante et intolérable des obligations convenues entre parties.

La société requérante de dire que le refus délibéré d'exécuter l'obligation à laquelle on s'était engagé peut s'analyser en une voie de fait. L'attitude du propriétaire de l'immeuble de l' (RES 1.) serait constitutive de voie de fait au regard de l'article 1184 du code civil aux termes duquel un contrat synallagmatique n'est point résolu de plein droit, mais la résolution doit être demandée en justice.

Il n'appartient certes pas au juge des référés d'analyser et de qualifier le "management contract", contrat qui constitue l'objet du présent litige, toujours est-il qu'il apparaît comme certain qu'en signant ledit contrat le propriétaire de l'immeuble de l' (RES 1.) a sans aucun doute confié un mandat à la société (Soc 1.) D'après l'article 2003 du code civil le mandat finit par la révocation ou la renonciation du mandataire....La jurisprudence a décidé que si le mandat est révoqué à tort, notamment dans le cas d'un mandat qualifié d'irrévocable ainsi que dans celui stipulé tant dans l'intérêt du mandant que d'un tiers, le mandataire n'est pas autorisé à passer outre à l'exécution du mandat même irrégulièrement révoqué et une telle révocation irrégulière ne peut donner lieu, à titre de sanction, qu'à une demande en dommages-intérêts à diriger contre le mandant auteur de la révocation. (Cour 22 février 1984,26,153).

En l'espèce la société (Soc 2.) S.A. conteste formellement l'existence d'un trouble manifestement illicite au motif qu'elle a dénoncé le contrat conclu entre parties pour faute dans le chef de la partie (Soc 1.)

En effet, l'assignée sub 1) de dire qu'il y a pas seulement eu violation substantielle, grave et renouvelée de la part de (Soc 1.) de ses obligations mais également des comportements qui ont définitivement anéanti la confiance de (Soc 2.) S.A. en (Soc 1.) , confiance dont elle avait fait preuve en plaçant la gestion de son immeuble entre les mains de (Soc 1.)

Elle reproche notamment à la requérante maintes fautes contractuelles en ce qui concerne l'établissement des décomptes des charges et loyers ainsi que le recouvrement de ces charges et loyers, fautes qui ont l'incitée à procéder à la dénonciation du contrat entre parties afin de limiter le préjudice déjà subi.

L'appréciation de ces reproches formulés à l'encontre de la gestion d'immeuble assurée n'est certainement pas de la compétence du juge des référés. Il échet cependant de constater que ces reproches ont été formulés de façon très détaillée, qu'ils sont appuyés par pièces et attestations testimoniales et que par conséquent, ces allégations ne peuvent pas d'ores et déjà être comme étant manifestement non sérieuses. Il appartient dès lors au juge du fond de se prononcer sur la régularité de la rupture unilatérale du contrat conclu entre parties.

Il s'ensuit que le juge des référés est sans pouvoir pour accueillir la demande basée sur l'article 807 alinéa 1er du code de procédure civile et la demande doit, dès lors, être déclarée irrecevable.

P A R C E S M O T I F S

Nous Joséane SCHROEDER, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en remplacement des Président et autres magistrats plus anciens en rang, tous légitimement empêchés, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement;

recevons la demande en la forme;

la déclarons irrecevable;

laissons les frais à charge de la partie demanderesse.