

Audience publique du 12 mai 2016

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

I.

AAAA,

demanderesse, comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

BBBB,

défenderesse, comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

II.

BBBB,

demanderesse, comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

et :

1) **CCCC,**

2) **DDDD,**

défenderesses, comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire n° 44/16 fut introduite par requête déposée le 27 janvier 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 février 2016, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 14 avril 2016 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut fixée à l'audience publique du 21 avril 2016, ensemble avec l'affaire n° 169/16, introduite par requête déposée le 1^{er} avril 2016 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette et fixée à l'audience publique du 21 avril 2016 pour premier appel.

A cette audience les deux affaires furent utilement retenues, Me Laurent LIMPACH et Me Michel VALLET entendus en leurs moyens et conclusions

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 27 janvier 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour principalement voir constater la résiliation du contrat de bail au 31 décembre 2015 à minuit selon les termes de la lettre de résiliation du 28 septembre 2015, sinon constater la fin du contrat de bail venu à échéance au 31 décembre 2015 à minuit selon les termes de l'article 2 dudit contrat, sinon prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour non-respect des dispositions contractuelles dans le chef de BBBB.

AAAA demande en tout état de cause à voir condamner BBBB à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de huit jours à partir de la notification du jugement à intervenir.

AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir en ce qui concerne la condamnation pécuniaire, la condamnation de BBBB à lui payer une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve tous droits, notamment celui de demander la condamnation de BBBB à lui payer une éventuelle indemnité d'occupation à échoir.

Cette affaire fut inscrite sous le rôle numéro E-Bail-44/16.

Par requête en intervention déposée le 1^{er} avril 2016 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, BBBB fait convoquer CCCC et DDDD à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer afin de les mettre en intervention dans le litige au principal et afin de leur voir déclarer commun le jugement à rendre dans le litige au principal.

BBBB conclut encore à l'exécution provisoire de la décision à intervenir et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande.

Cette affaire a été inscrite sous le rôle numéro E-Bail-169/16.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il y a lieu de prononcer la jonction des affaires inscrites sous les rôles numéro E-Bail-44/16 et numéro E-Bail-169/16.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande principale, AAAA expose que par contrat de sous-location du 29 décembre 2006 - mis à jour le 31 août 2012 - elle a sous-loué à BBBB une partie des locaux aménagés par elle pour l'exercice de la profession de médecin-dentiste en contrepartie d'une « *indemnité locative mensuelle et ceci pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, indexée, de 1.500.- euros par tranche d'occupation mensuelle à mi-temps du fauteuil dentaire* », que le loyer inclut « *la location mensuelle des locaux professionnels, comprenant les loyers, ainsi que les frais et assurances locatives, et la location mensuelle des installations professionnelles* », que le contrat de sous-location stipule qu'il a été conclu « *pour une durée déterminée de neuf années à partir du 1^{er} janvier 2007, renouvelable soit dénonçable moyennant préavis de 3 mois, et ceci par lettre recommandée* », que par courrier recommandé du 28 septembre 2015 elle a régulièrement résilié le contrat de bail la liant à BBBB à son échéance - soit le 31 décembre 2015 - et ce moyennant le préavis de trois mois prévu au contrat, que d'ailleurs BBBB n'a jamais demandé la reconduction du contrat conclu entre parties de sorte que le contrat de sous-location est venu à échéance le 31 décembre 2015, que malgré résiliation valable du contrat de bail sinon échéance du contrat BBBB refuse de quitter les lieux.

Dans sa requête en intervention, BBBB fait valoir que CCCC, DDDD, AAAA et elle-même sont quatre dentistes exerçant ensemble dans le cadre d'une association de moyens sans mise en commun des honoraires, association conclue par contrat d'association en date du 29 décembre 2006. Eu égard au fait que DDDD et CCCC sont également signataires du contrat d'association, leur mise en intervention s'imposerait afin de leur voir déclarer commun le jugement à intervenir entre AAAA et BBBB.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAA demande au tribunal de constater que le contrat d'association entre parties est venu à échéance de plein droit à son terme, soit le 31 décembre 2015, sans qu'il ait été nécessaire de donner congé. Il ajoute qu'à toutes fins utiles il aurait encore résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 28 septembre 2015 en respectant un préavis de trois mois.

A titre subsidiaire, le mandataire de AAAA demande au tribunal de constater la résiliation du contrat de bail suite au congé qui a été donné et à titre plus subsidiaire, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts de BBBB pour ne pas avoir procédé au règlement du loyer de manière régulière.

Le mandataire de AAAA se présente également pour DDDD et CCCC dans l'affaire de mise en intervention introduite à leur encontre par BBBB.

Le mandataire de BBBB soulève principalement un conflit d'intérêt dans le chef de Maître LIMPACH en se basant sur l'article 2.4.2.1 du Règlement intérieur de l'Ordre des Avocats du 9 janvier 2013 qui prévoit que « *L'avocat ne doit être ni le conseil ne le représentant ou le défenseur de plus d'un mandant dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts des mandants ou un risque sérieux d'un tel conflit* ».

Il demande au tribunal de rappeler l'affaire lui soumise afin de permettre aux mandantes de Maître LIMPACH d'être défendues dans le respect de leurs intérêts respectifs, sinon de prononcer une rupture du délibéré.

A titre subsidiaire, Maître VALLET fait valoir que sa mandante n'a jamais reçu la lettre de résiliation lui envoyée par lettre recommandée pour conclure que le contrat d'association et par conséquent le contrat de bail sont toujours en vigueur.

A titre plus subsidiaire, il verse en cause un contrat de bail qui aurait été conclu entre AAAA et BBBB après résiliation du contrat d'association ayant lié les parties pour voir constater que les parties sont actuellement liées par ce nouveau contrat de bail conclu en 2015.

A l'appui de ses conclusions il verse un « contrat de garantie locative » relatif au nouveau bail.

Maître LIMPACH demande au tribunal de statuer sur les affaires lui soumises.

Il conteste tout conflit d'intérêt dans le chef de ses mandantes qui auraient d'ailleurs conclu une nouvelle association entre elles.

Maître LIMPACH s'oppose au versement du prétendu contrat de bail nouvellement formé entre AAAA et BBBB en faisant valoir qu'il s'agirait d'un document confidentiel. A titre subsidiaire, il demande au tribunal de constater que ledit contrat ne porte ni date ni signature de AAAA avant d'ajouter que le contrat en question n'a jamais reçu exécution.

Quant à la garantie locative, Maître LIMPACH réplique que l'émission de la garantie était suspendue jusqu'au 1^{er} juillet 2015.

Motifs de la décision :

Aux termes de l'article 2.4.2.1 du Règlement intérieur de l'Ordre des Avocats du 9 janvier 2013 « *L'avocat ne doit être ni le conseil ni le représentant ou le défenseur de plus d'un mandant dans une même affaire s'il y a conflit entre les intérêts des mandants ou un risque sérieux d'un tel conflit* ».

En l'espèce, Maître VALLET demande dans le cadre de la mise en intervention de CCCC et de DDDD que le jugement à intervenir au principal leur soit déclaré commun.

En l'occurrence, ni demande en condamnation ni demande à la tenir quitte et indemne d'une éventuelle condamnation à prononcer à son encontre n'ont été formulées.

Il ressort par contre des pièces soumises au tribunal que AAAA, DDDD et CCCC ont, par courrier recommandé du 28 octobre 2014 adressé à BBBB, dissous leur association de médecins-dentistes qu'elles avaient avec BBBB et ce avec effet au 1^{er} février 2015. Par courrier recommandé du 7 janvier 2015 elles ont informé BBBB qu'elles ont reconduit le contrat d'association du 29 décembre 2006 tel que modifié en date du 1^{er} septembre 2012 à partir du 1^{er} février 2015 en y ayant apporté les modifications relatives à la nouvelle composition de l'association.

Au vu des courriers qui précèdent et au vu du fait qu'aucune condamnation n'est demandée à l'égard de DDDD et de CCCC, le tribunal conclut qu'en l'espèce aucun conflit d'intérêts n'existe, respectivement n'est susceptible de se présenter entre AAAA d'un côté et CCCC et DDDD de l'autre côté en ce qui concerne la demande dirigée contre BBBB.

D'ailleurs, dans l'hypothèse où un avocat soulève un conflit d'intérêts dans le chef de son confrère, il appartient à l'avocat qui soulève le conflit d'intérêts de saisir le Bâtonnier si son confrère ne se dessaisit pas lui-même de l'affaire ; ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

En ce qui concerne la demande principale de Maître LIMPACH, il y a lieu de constater que par contrat d'association entre médecins-dentistes sans mise en commun des honoraires signé le 29 décembre 2006 et modifié le 31 août 2012, AAAA a conclu avec BBBB, DDDD et CCCC un contrat de sous-location en vertu duquel les associées locataires versent à AAAA une indemnité locative mensuelle indexée de 1.500.- euros par tranche d'occupation mensuelle à mi-temps du fauteuil dentaire avec pouvoir de substitution. L'indemnité locative inclut la location mensuelle des locaux professionnels, comprenant les loyers, ainsi que les frais et assurances locatives, et la location mensuelle des installations professionnelles. Le contrat stipule encore que les associées reconnaissent par la présente que les contrats de location sont conclus pour une période déterminée de 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2007, renouvelables soit dénonçables moyennant un préavis de 3 mois, et ceci par lettre recommandée.

Il ressort des pièces versées en cause que par courrier recommandé du 28 octobre 2014 adressé à BBBB, AAAA, DDDD et CCCC ont dissous leur association de médecins-dentistes qu'elles avaient avec BBBB, et ce avec effet au 1^{er} février 2015.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 mars 2015, CCCC, DDDD et AAAA ont pris acte du refus de BBBB de quitter l'association tout en la rendant attentive au fait qu'aux termes de l'article 7 dernier paragraphe du contrat d'association, *« Il y a dissolution de l'association par volonté anticipée de 75% des associés. La décision d'exclusion est transmise au concerné avec exposé de motifs »*. Il ressort du même courrier que CCCC, DDDD et AAAA *ont décidé, avec le quorum nécessaire de 75% des associés, de dissoudre l'association avec effet au 30 juin 2015, en respectant le préavis contractuel de 3 mois.*

Apparemment il y a eu des pourparlers entre parties, étant donné que Maître LIMPACH a adressé le 1^{er} juin 2015 un courrier officiel à Maître VALLET, déjà mandataire de BBBB à l'époque, pour lui demander s'il avait déjà un projet de bail à la soumettre suite à la résiliation de l'association avec effet au 1^{er} juillet 2015 qui fut acceptée par BBBB.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 septembre 2015, AAAA a résilié le contrat de bail la liant à BBBB dans les termes suivants :

« Dr Heilmann,

Dans le cadre de l'association qui existait entre Dr CCCC, Dr DDDD, vous et moi-même, un contrat de location à *durée déterminée de 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2007,*

renouvelables soit dénonçables moyennant un préavis de 3 mois, et ceci par lettre recommandée avait été conclu entre vous et moi.

Par la présente je résilie le prêt bail, en respectant le préavis contractuel de 3 mois, avec effet au 31 décembre 2015.

Je vous prie dès lors d'enlever tous vos effets personnels d'ici le 31 décembre 2015 et de me remettre la clé du local pour ladite date.

Salutations les meilleures,

Madame AAAA »

Maître VALLET conteste que la lettre de résiliation soit parvenue à sa mandante.

Même si la lettre de résiliation a été adressée à BBBB à l'adresse du cabinet dentaire, sans avoir été réceptionné par BBBB en personne, toujours est-il que dans l'hypothèse où un courrier recommandé est envoyé à l'adresse du destinataire, un avis de passage est laissé dans la boîte du destinataire et il appartient alors à ce dernier d'aller lui-même chercher le pli à la poste. En effet, nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Il y a dès lors lieu d'admettre que le contrat de bail conclu entre AAAA et BBBB en date du 29 décembre 2006 et mis à jour le 31 août 2012 a été valablement résilié au terme du contrat, à savoir le 31 décembre 2015.

Maître VALLET verse actuellement en cause un document intitulé « contrat de location » pour établir que AAAA et BBBB sont liées par un contrat de bail ayant pris effet le 1^{er} juillet 2015.

Maître LIMPACH s'oppose principalement que ce document soit versé au tribunal pour constituer un document confidentiel. Subsidiairement, il conteste l'existence de ce contrat pour être ni daté ni signé par AAAA. Il conteste encore que le contrat en question ait reçu une quelconque exécution.

Or, eu égard au fait que Maître LIMPACH a lui-même demandé dans un courrier officiel du 1^{er} juin 2015 à Maître VALLET, s'il avait déjà un projet de bail à lui soumettre suite à la résiliation de l'association avec effet au 1^{er} juillet 2015, il n'y a pas lieu d'écarter ce document des débats.

D'ailleurs, il aurait appartenu à Maître LIMPACH qui s'oppose à la communication du « contrat de location » de saisir le Bâtonnier conformément à l'article 3.3.7 du Règlement intérieur de l'Ordre des Avocats du 9 janvier 2013 qui prévoit que « *Tous les conflits en matière de communication de pièces entre avocats sont à soumettre au Bâtonnier pour conciliation et arbitrage conformément aux dispositions à l'article 22 de la Loi.* ».

Le tribunal constate que le « contrat de location » ne porte aucune date et qu'il n'a pas été signé par AAAA.

Le seul fait que BBBB a constitué une garantie locative à première demande en faveur de AAAA en transférant le montant de 7.413.- euros de son compte *optiflex* sur son compte *épargne* auprès de la Banque BGL BNP PARIBAS n'est pas de nature à établir l'existence du « contrat de location » et ceci à plus forte raison que la garantie et notamment le transfert d'un compte à un autre n'ont été entrepris qu'en date du 12

octobre 2015, soit après résiliation du contrat de bail initialement conclu entre parties en date du 29 décembre 2006. L'occupation des lieux par BBBB jusqu'au 31 décembre 2015 peut d'ailleurs s'expliquer par le fait que le préavis n'a expiré qu'au 31 décembre 2015.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de conclure que le contrat de bail conclu en date du 29 décembre 2006 et modifié le 31 août 2012 a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2015, de sorte que BBBB est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} janvier 2016.

Il convient d'accorder à BBBB un délai de quinze jours pour quitter les lieux occupés à ****.

Il convient encore de réserver à AAAA le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'occupation pour la période pendant laquelle BBBB a occupé les lieux en sa qualité d'occupante sans droit ni titre.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Aucune condamnation pécuniaire n'ayant été requise à l'heure actuelle, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de AAAA est à déclarer fondée pour le montant de 350.- euros.

Conformément aux réquisitions de la requête en intervention il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à DDDD et à CCCC.

La demande à voir ordonner l'exécution provisoire de la déclaration en commun est à rejeter à défaut de condamnation pécuniaire requise.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer et en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit l'affaire inscrite sous le rôle numéro E-Bail-44/16 en la forme ;

reçoit la requête en intervention inscrite sous le rôle numéro E-Bail-169/16 en la forme ;

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les rôles numéros E-Bail-44/16 et E-Bail-169/16 ;

constate que le contrat de bail conclu entre AAAA et BBBB le 29 décembre 2006 et modifié le 31 août 2012 a été valablement résilié avec effet au 31 décembre 2015 ;

qualifie BBBB d'occupante sans droit ni titre des locaux sis à L-3450 Dudelange, 4, rue du Commerce à partir du 1^{er} janvier 2016 ;

condamne BBBB à **déguerpir** des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard quinze jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

réserve à AAAA le droit de réclamer ultérieurement une indemnité d'occupation pour la période pendant laquelle BBBB a occupé les lieux en sa qualité d'occupante sans droit ni titre ;

déclare sans objet la demande de AAAA tendant à l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution quant à la condamnation pécuniaire ;

dit fondée la demande de AAAA en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne BBBB à payer à AAAA le montant de 350.- euros (**trois cent cinquante euros**) à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne BBBB aux frais et dépens de l'instance ;

déclare le présent jugement commun à CCCC et à DDDD ;

déclare sans objet la demande de BBBB tendant à l'exécution provisoire de la décision en déclaration de jugement commun.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES