

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1326/23
du 10.5.2023

Dossier n° L-BAIL-189/23

ORDONNANCE

rendue le 10 mai 2023

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son comité de gérance actuellement en fonctions ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée VERTUMNUS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 238519, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER précité.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute de la présente ordonnance – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 23 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 avril 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., comparut par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE, comparut par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée VERTUMNUS S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER précité.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

L'ordonnance qui suit :

Par requête déposée le 23 mars 2023 au greffe de la justice de paix de Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a fait convoquer la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour au principal voir renvoyer les parties « *devant qui de droit, mais dès à présent provision et vu de l'urgence, voir nommer un expert avec mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé,*

1. *dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, non-conformités, défauts et malfaçons affectant le local de chauffage, l'installation de chauffage et d'électricité*

et plus généralement de toutes ces installations au sein de la résidence sis au ADRESSE3.) L-ADRESSE4.)

2. *constater l'état des radiateurs et de leur habillage*
3. *dire que les vices à constater existaient au moment de la signature du bail, avril 2022 et n'étaient pas visibles pour un profane, mais connus par le propriétaire*
4. *déterminer dans quelle mesure ces travaux conditionnent le reste des travaux de rénovation*
5. *déterminer l'ensemble des moyens pour remédier aux problèmes constatés et en évaluer le coût*
6. *déterminer la durée de la remise en état ».*

En outre elle demande à voir « *autoriser l'expert à s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements émanant même de tierces personnes* », de dispenser l'expert de la prestation de serment, de prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir et de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon l'article 15 du même code.

1) Moyens et demandes des parties

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. expose avoir pris un location un local à usage commercial sis à L-ADRESSE5.), appartenant à la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE en vue d'y exploiter un commerce du type coffee shop.

Compte tenu de l'état d'usage et de saleté des lieux, d'importants travaux seraient nécessaires afin de pouvoir exploiter les lieux conformément à leur destination. Ainsi, les radiateurs devraient notamment être changés. Or, au moment du début de ces travaux, il serait apparu que les radiateurs auraient été « *enbétonnés* », ce qui aurait compliqué les travaux. Par conséquent, elle aurait pris le soin d'informer la bailleresse « *alors que de tels travaux pouvaient entraîner, le cas échéant, des fuites d'eau* ». Par ailleurs, elle aurait chargé des entreprises, afin que les travaux soient réalisés dans les règles d'art. Ces entreprises l'auraient informée que « *ni le local de chauffage, ni l'installation de chauffage elle-même, n'étaient plus conformes, tout comme d'ailleurs le tableau d'électricité* ».

Après avoir averti la bailleresse de ces problèmes, cette dernière lui a interdit de continuer les travaux, « *sans toutefois mettre en conformité des installations effectuées empêchant ainsi la continuation des travaux de rénovation et en tout cas la jouissance locataire des lieux loués* ».

Par conséquent, elle sollicite la nomination d'un expert avec la mission détaillée ci-avant.

La société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE s'oppose à la demande adverse en soulevant tout d'abord que les conditions de recevabilité ne seraient pas réunies en l'espèce.

Les parties auraient négocié le contrat de bail depuis le mois de janvier 2022 et la requérante aurait visité les lieux avant la conclusion du contrat de bail. Ce dernier aurait en conséquence été négocié entre parties, notamment en prévoyant une gratuité des loyers pendant cinq mois afin de permettre à la locataire de procéder à certains travaux. Les lieux n'auraient, en début de bail, pas été neufs mais néanmoins en état d'exploitation.

Tel que démontré par les photos prises lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, les radiateurs étaient parfaitement visibles. Rien n'aurait dès lors été caché.

Elle aurait même aidé la locataire à planifier les travaux, par exemple, en cas de nécessité de couper le chauffage. Cependant, par courriel du 4 octobre 2022, la locataire l'aurait informée du début des travaux en violation de l'article 12 du contrat de bail aux termes duquel la locataire serait tenue d'obtenir son accord préalable aux travaux de « *changement, modification, construction ou démolition dans les Lieux Loués* » et serait tenue de l'informer quinze jours avant le début des travaux afin de pouvoir surveiller les travaux. En l'espèce, malgré demande expresse, la locataire ne lui aurait soumis aucun projet de travaux, de sorte qu'elle ignorerait quels travaux la locataire souhaiterait entreprendre.

Une société dénommée SOCIETE3.) aurait apparemment été chargée des travaux de transformation. Or, celle-ci disposerait uniquement d'une autorisation d'établissement en qualité de « décorateur d'intérieur » et ne serait dès lors pas compétente pour remplacer des radiateurs. Nonobstant cette circonstance, cette société aurait réclamé les clés du local de chauffage afin d'y couper le chauffage.

Suite à ces évènements, elle aurait interdit la continuation des travaux, tout en proposant des réunions entre toutes les parties afin de trouver une solution satisfaisante. Or, la société SOCIETE3.) ne se serait pas présentée à la réunion prévue.

La société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE estime que la locataire se serait mal organisée et aurait attendu la fin de la période de gratuité du bail pour commencer les travaux et essaierait actuellement par tous les moyens de se soustraire à ses obligations et de faire cesser le contrat de bail. La locataire se serait concentrée sur la rénovation et l'exploitation d'un autre commerce et aurait négligé ce chantier.

La présente demande ne saurait être basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné qu'une procédure au fond serait actuellement pendante qui ferait obstacle à la présente instance de référé. En outre, le référé probatoire aurait pour utilité d'éclairer le juge du fond dans la résolution du litige.

Or, en l'espèce, l'expertise ne serait pas pertinente, étant donné que le chauffage serait en état de fonctionnement et que le litige porterait sur le déplacement des radiateurs ce qui serait sans aucune incidence sur le système de chauffage lui-même. Le système électrique fonctionnerait également. Aucun des autres locataires de l'immeuble ne se serait plaint d'une quelconque défaillance. Par ailleurs, la locataire resterait en défaut de verser la moindre preuve quant à l'état du système électrique.

La seule demande qui pourrait, en cas d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, être utile serait d'ordonner à la locataire de verser tous les devis et de produire, sous astreinte, les devis et plans de la société SOCIETE3.).

En outre, les voies d'ouverture de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas remplies en l'espèce. Ainsi, l'urgence de la demande ne serait pas établie et elle ferait état de contestations sérieuses. La demande ne pourrait non plus être fondée sur le référé-sauvegarde, aucune voie de fait ne serait établie en l'espèce.

A titre subsidiaire, en cas de nomination d'un expert, le point 1 de la mission d'expertise devrait se limiter à un état des lieux des radiateurs et non pas viser le local de chauffage, qui ne ferait pas partie des lieux loués. Les points 2 à 6 seraient sans pertinence et devraient être remplacés par la mission de dresser un état des lieux des lieux loués et de le comparer à l'état des lieux d'entrée afin d'évaluer les modifications intervenues depuis le début du bail et de chiffrer les coûts de la remise en état.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. réplique en réaffirmant que les lieux loués ne seraient pas exploitables et que les parties communes ne seraient pas conformes aux règles techniques applicables. Elle s'oppose également à la demande en production des pièces, qui serait tout au plus utile pour l'expert.

2) Appréciation

La demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à voir ordonner une expertise est fondée principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur l'article 15 du même code.

Aux termes de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et 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.

Aux termes de l'article 24 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes des mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 24 précité constitue un cas particulier de référé et toutes les mesures provisoires en cas de litige en matière de bail à loyer peuvent être ordonnées par le juge de paix. L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne trouve donc pas application au cas présent.

Suivant les dispositions de l'article 15 de ce code, le juge de paix peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, il résulte du dispositif de la requête que la demande est basée sur le référé-urgence.

Le référé-urgence est soumis à la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse.

Il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjudicant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une des parties. En ce qui concerne plus particulièrement la matière de l'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence, celle-ci se confond avec le caractère imminent de la disparition des traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

L'urgence a un caractère relatif et s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction devant le juge ordinaire. Elle a encore un caractère objectif en ce qu'elle résulte de la nature des choses et non des convenances des parties ou des diligences plus ou moins grandes de celles-ci. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. CSJ, 22 décembre 1992, n° 13.567).

Si l'expertise peut encore être utilement ordonnée par le juge du fond, la demande est dépourvue de tout caractère urgent (cf. ord. 14 mai 2014, n° 2021/14 ; ord. 2 juin 2016, n° 2275/16 ; ord. 16 juin 2016, n° 2490/16 ; ord. 5 août 2016, n° 3238/16).

En l'espèce, de l'aveu même de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., les travaux ont cessé, de sorte qu'il n'y a aucun risque de modification des lieux. En outre, la requérante est restée en défaut de verser la moindre pièce documentant une défectuosité ou non-conformité du système de chauffage et du système électrique. Par ailleurs, il y a lieu de constater que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a introduit en date du 29 mars 2023 une requête au fond visant notamment à voir constater la nullité du contrat de bail, sinon de voir déclarer la résiliation du contrat de bail. Cette affaire, enrôlée sous le numéro NUMERO1.)/23, sera appelé à l'audience du 4 mai 2023, soit deux jours après l'audience des plaidoiries en référé.

Dans ces conditions, aucun risque de disparition de traces matérielles ou de preuves n'existe en l'espèce, de sorte qu'une expertise pourrait encore être utilement ordonnée par le juge du fond.

En effet, une demande basée sur l'urgence est irrecevable si la responsabilité du défendeur n'a pas été établie à l'exclusion de tout doute (cf. Cour, 30 janvier 1989, n° 11.069 du rôle).

Par conséquent, il n'y a, en l'occurrence, ni urgence subjective, ni urgence objective pour instituer en référé une expertise, une telle mesure pouvant encore être utilement ordonnée par le juge du fond.

Par ailleurs, la société en commandite simple SOCIETE2.) SARL & CIE a formulé des contestations sérieuses sur la réalité d'une non-conformité des systèmes de chauffage et d'électricité.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable.

La présente ordonnance est exécutoire par provision conformément à l'article 16 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

Nous, Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e c e v o n s la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en la forme ;

la d é c l a r o n s irrecevable ;

c o n d a m n o n s la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé la présente ordonnance.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER