

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 575/24
L-BAIL-490/23**

ORDONNANCE

rendue le 15 février 2024, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, et sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile

par Nous, Paul Lambert, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Natascha CASULLI,

dans la cause

e n t r e

1) la société SOCIETE1.) SARL, 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 ou ses gérants actuellement en fonctions

2) la société SOCIETE2.) SARL, 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 ou ses gérants actuellement en fonctions

parties demanderesses

sub 1-2) comparant initialement par Maître Virginie MERTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg
comparant à l'audience du 11 janvier 2024 par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz

e t

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse

comparant à l'audience par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la présente ordonnance – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 18 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 septembre 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Manuel Antonio GOMES FARIA se présenta pour la partie défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 12 octobre 2023 et ensuite au 19 octobre 2023.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, l'affaire fut rayée à la demande de Maître Manuel Antonio GOMES FARIA. Par un fax envoyé en cours d'audience, Maître Sandra GIACOMETTI informa le Tribunal qu'elle occuperait dès à présent pour la société SOCIETE2.) SARL.

En date du 11 décembre 2023, Maître Sandra GIACOMETTI demanda de rappeler l'affaire, et l'affaire fut fixée au 11 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Sandra GIACOMETTI et Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, furent entendus en leurs moyens 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 18 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL ont régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant ce tribunal pour voir nommer un expert avec la mission de:

- convoquer les parties et les entendre en leurs explications,
- dresser un état des lieux de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.) et faire l'inventaire de tous désordres et dommages affectant celle-ci,
- déterminer les causes et origines des désordres et dommages constatés et
- déterminer le coût et la durée des travaux qui devront être entrepris pour remettre en état la maison en question.

La position de PERSONNE1.)

En premier lieu, PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef des demanderessees qui ne seraient pas propriétaires de la maison en question.

En deuxième lieu, PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande au motif que les conditions légales pour l'instauration d'une expertise ne seraient pas remplies. En particulier, la partie défenderesse s'oppose à l'instauration d'une mesure d'instruction alors que la maison en question ne serait plus occupée et que, de toute façon, elle sera détruite aux fins de construction d'un autre immeuble. Il n'y aurait donc pas urgence en l'espèce.

Appréciation

- La qualité à agir de la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité de la requête pour absence d'intérêt à agir dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL qui resteraient en défaut de prouver qu'ils sont propriétaires de la maison en question.

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (cf. Solus et Perrot, Droit Judiciaire Privé, T1, n°221; CSJ 20 mars 2002, n°25592; TAL 17 avril 2007, n° 91182 et 93243). La qualité à agir est le titre auquel on figure dans un procès. Ont seuls qualité: le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers.

Il ressort des pièces versées en cause que par un acte notarié du 27 juillet 2022 passé par-devant le notaire Maître Henri HELLINCKX, PERSONNE1.) a vendu la maison en question à la société SOCIETE3.) SARL.

Par un acte de command du 27 juillet 2022 passé par-devant le même notaire, la société SOCIETE3.) SARL a déclaré avoir acquis l'immeuble en question pour le compte de la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL.

La circonstance que l'acte de command (dans sa version versée aux débats) ne porte pas de numéro ne porte pas à conséquence alors que PERSONNE1.) n'a à aucun moment soutenu que la pièce en question était un faux.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité de l'action tiré du défaut de qualité, est à rejeter alors que la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL ont prouvé à suffisance être propriétaires de la maison litigieuse.

- Quant à l'urgence

La société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL concluent à l'instauration d'une expertise destinée à décrire l'état de l'immeuble pris en location par PERSONNE1.), à décrire les moyens aptes pour remédier aux vices et dégradations constatés et de chiffrer le coût des travaux de remise en état.

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

L'article 15 du Nouveau Code de Procédure civile prévoit que dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend.

De même, il peut toujours prescrire en référé 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.

La loi du 21 septembre 2006 précité a donc introduit en matière de bail à loyer le référé-urgence et en partie le référé-sauvegarde. Ladite loi permet au juge de paix de prescrire en cas de litige entre les bailleurs et les locataires toutes les mesures provisoires et toutes les mesures qu'il est habilité à prendre sur base des articles 932 et 933 du Nouveau Code de Procédure civile sauf celles destinées à empêcher le déperissement des preuves étant donné que l'article 15 du Nouveau Code de Procédure civile ne reprend pas la deuxième phrase de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de Procédure civile (cf. TA 17 décembre 2010, n° 133.151).

Le référé-urgence est soumis à la double condition de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse. Il y a urgence en matière de référé toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugant pas le fond du litige, mettrait en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence correspond en effet à la situation qui requiert une intervention rapide du juge à peine de dommages irréversibles ou graves, c'est-à-dire lorsqu'une partie est exposée à un préjudice imminent qui pourrait être irréparable. En cas d'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, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

L'urgence est plus pressante que la simple célérité.

L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. Cour 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

Si l'expertise peut encore être utilement ordonnée par le juge du fond, la demande présentée en l'espèce est dépourvue de tout caractère urgent.

Il ressort des pièces versées en cause que l'affaire en question a été introduite par une requête « sur base de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 » déposée le 18 juillet 2023, se basant sur l'urgence à voir instituer l'expertise actuellement sollicitée.

La société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL furent initialement représentées par Maître Virginie MERTZ.

L'affaire fut fixée pour fixation au 21 septembre 2023, date à laquelle elle fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 12 octobre 2023.

Par un courriel du 11 octobre 2023, la mandataire de la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL a sollicité une refixation des plaidoiries afin de pouvoir communiquer ses pièces.

A l'audience du 12 octobre 2023, l'affaire fut refixée au 19 octobre 2023 pour plaidoiries.

A l'audience du 19 octobre 2023, la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL n'étaient pas présentes ou représentées, de sorte à ce que l'affaire fut rayée et retirée du rôle sur demande de Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, représentant de la partie défenderesse.

Le 19 octobre 2023, par un fax envoyé en cours d'audience, Maître Sandra GIACOMETTI informa le Tribunal qu'elle occuperait dès à présent pour la société SOCIETE2.) SARL. Elle n'a pas pris le soin de se présenter à l'audience pour informer le Tribunal de cette reprise de mandat et n'a pas laissé de billet à un confrère.

Par un fax du 11 décembre 2023, Maître Sandra GIACOMETTI a sollicité la fixation de l'affaire à la prochaine audience utile.

Par un courrier émis le 12 décembre 2023, le greffe informa les parties que l'affaire était fixée pour plaidoiries à l'audience du 11 janvier 2024. A cette audience, l'affaire a finalement été plaidée.

Il suit des développements qui précèdent qu'entre le dépôt de la requête du 18 juillet 2023 et l'audience de plaidoiries, un délai de 6 mois s'est écoulé.

Ce laps de temps élevé est dû à la négligence des parties demanderesses dont le premier mandataire a d'abord demandé une refixation (à l'audience de plaidoiries du 12 octobre 2023) pour communiquer ses pièces et dont le deuxième mandataire n'a pas été présent à l'audience de refixation (audience de plaidoiries du 19 octobre 2023) et n'a informé le Tribunal d'une prise de mandat d'une seule partie demanderesse qu'en cours d'audience.

Il a fallu un mois au nouveau mandataire de la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL de se manifester pour réappeler l'affaire suite à la radiation sur demande de la partie défenderesse à l'audience du 19 octobre 2023. En effet, Maître Sandra GIACOMETTI n'a sollicité un réappel de l'affaire qu'en date du 11 décembre 2023.

Les parties demanderesses restent partant en défaut de prouver le caractère urgent de l'institution d'une mesure expertise, de façon à ce que leur demande est à déclarer irrecevable.

La société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL concluent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

Par ces motifs :

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

déclarons la demande irrecevable;

rejetons la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir;

condamnons la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière