

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 671/24

Dossier no. L-BAIL-794/23 et L-BAIL-873/23

ORDONNANCE

rendue le 22 février 2024 en matière de référé - bail à loyer

par Nous, Anne SIMON, Juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier William SOUSA,

dans la cause

ENTRE

-I-

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, dûment représentée par son épouse PERSONNE2.)

ET

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse, comparant Maître Franz Schiltz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

(requête en intervention forcée)

SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse, comparant Maître Franz Schiltz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse, comparant Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Les affaires furent introduites par requêtes - annexées au présent jugement - déposées le 23 novembre 2023 (affaire n° 794/23), respectivement le 22 décembre 2023 (affaire n° 873/23) au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elles furent appelées à l'audience publique du 07 décembre 2024 et 11 janvier 2024 respectivement, elles furent utilement fixées le 18 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE2.), qui se présenta pour PERSONNE1.), et Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SA et Maître Lisa ZIMMER, en remplacement de Maître David GROSS, qui se présenta pour PERSONNE3.), 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 remis,

L'ORDONNANCE QUI SUIT

A. Les faits constants

Suivant contrat de bail signé en date du 22 février 2008, les époux PERSONNE4.) et PERSONNE5.), entretemps décédés, ont donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE4.) pour une durée de 9-12-15 années consécutives, bail ayant pris effet le 1er septembre 2010.

Le prédit contrat de bail a été repris par PERSONNE3.).

Suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 10 septembre 2014, avec effet au 1er octobre 2014 jusqu'au 31 août 2016, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée de 3-6-9 années, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à

PERSONNE1.) le prédit immeuble d'habitation et de commerce connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 2.590 euros, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 3.128,22 euros ainsi que des charges locatives liées.

B. La procédure et les prétentions des parties

Par requête déposée en date du 23 novembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à remettre immédiatement et à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir en état la toiture de l'immeuble et les sanitaires du ENSEIGNE1.) de la partie requérante sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 794/23.

Par requête en intervention forcée déposée en date du 22 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé de bail à loyer, pour :

- voir joindre cette affaire à l'affaire introduite par requête déposée en date du 23 novembre 2023 ;
- voir déclarer commune à PERSONNE3.) toute décision à intervenir ;
- pour le cas où la partie demanderesse principale devrait prospérer dans sa demande, quod non, voir PERSONNE3.) s'entendre condamner à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation à intervenir le cas échéant à son encontre en principal, intérêts, frais et indemnité de procédure dans le cadre de l'affaire principale introduite par requête déposée en date du 23 novembre 2023 ;
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir ;
- voir condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 873/23.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le mois de juillet 2023, les sanitaires du ENSEIGNE1.) sont inutilisables à cause de dégâts d'eau provenant du plafond. Malgré de multiples travaux de réparation et de remise en état du plafond chaque été depuis des années, les désordres ne pourraient être définitivement réparés sans que la toiture des sanitaires ne soit remise en état par la bailleresse. Par courrier recommandé du 11 octobre 2023, la bailleresse aurait été sommée d'intervenir en urgence. La situation serait urgente, alors que sans possibilité d'utilisation des sanitaires, la majorité des clients du café ne viendraient plus ou très rarement, ce qui engendrait une importante perte de revenus. Il ne pourrait plus jouir de l'immeuble

de manière paisible. Sa demande est basée sur les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile. Il y aurait donc lieu d'enjoindre à la société SOCIETE1.) de prendre toutes les mesures nécessaires pour faire cesser les troubles.

La société SOCIETE1.) fait plaider que le juge des référés n'est pas compétent pour trancher ce litige compte tenu du fait que les dégâts allégués existeraient depuis longtemps, de sorte qu'il n'y aurait pas urgence, et qu'il a contestation sérieuse quant à l'origine des dégâts notamment au regard du contenu de l'expertise produite aux débats. L'expert retiendrait que la toiture plate serait utilisée par PERSONNE1.) comme terrasse et ne serait pas entretenue. Subsidiairement pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE1.) serait à rejeter.

A l'appui de son appel en garantie dirigé contre PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) fait plaider que les travaux sollicités par le sous-locataire seraient susceptibles de relever des obligations de la propriétaire des lieux loués, de sorte qu'elle aurait intérêt à faire intervenir PERSONNE3.).

PERSONNE3.) invoque principalement le libellé obscur par rapport à la requête principale au vu du libellé vague et imprécis de celle-ci. Subsidiairement, elle invoque l'absence d'urgence et de dommage imminent ainsi que l'existence de contestations sérieuses concernant le défaut d'entretien des lieux loués, qui ne saurait lui être imputé, et l'utilisation non conforme de la toiture plate par PERSONNE1.). En outre, la société SOCIETE1.) ne lui aurait pas dénoncé l'existence des dégradations en temps utile, de sorte que toute réparation qui serait le cas échéant ordonnée incomberait à la société SOCIETE1.). Par ailleurs, aucune perte du chiffre d'affaires ne serait établie par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) fait répliquer que la condition d'urgence est remplie, dès lors que le café qu'il exploite est fermé depuis le mois de juillet 2023. Il fait encore préciser qu'il n'a pas utilisé la toiture plate comme terrasse.

La société SOCIETE1.) donne à considérer qu'PERSONNE3.) était représentée lors des opérations d'expertise. Elle ajoute qu'il n'y a pas lieu de fermer tout le café pour un problème affectant les sanitaires utilisés par les hommes.

D. L'appréciation du Tribunal

Comme en l'espèce, la société SOCIETE1.) a introduit une demande incidente par la voie d'une requête en intervention forcée, la demande incidente est jointe de plein droit à l'instance principale.

1) Le libellé obscur

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

La nullité d'un exploit d'ajournement pour défaut d'indication de l'objet et des moyens est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile.

En vertu de l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

Il appartient donc à la partie qui invoque une nullité pour vice de forme d'alléguer et d'établir le grief que lui cause l'irrégularité.

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Il ressort de la requête déposée par PERSONNE1.) que les sanitaires du local lui donné en location par la société SOCIETE1.) suivant contrat de bail commercial conclu en date du 10 décembre 2014 et exploité sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) » sont inutilisables depuis le mois de juillet 2023 à cause de dégâts d'eau provenant du plafond, dégâts qui nonobstant les multiples travaux de réparation et de remise en état du plafond effectués chaque été depuis des années ne peuvent pas être définitivement redressés sans une réparation préalable du toit extérieur des sanitaires par la société SOCIETE1.). Il en ressort encore que la société SOCIETE1.) a été sommée d'intervenir et que la situation est urgente, alors que sans possibilité d'utilisation des sanitaires, les clients ne viendraient plus au café, ce qui engendrait une perte de revenus à PERSONNE1.). Le requérant renvoie aux dispositions de l'article 15 du Nouveau Code procédure civile ainsi qu'à celles de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil et sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à remettre en état la toiture ainsi que les sanitaires du local donné en location sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard.

Contrairement à la position soutenue par PERSONNE3.), les circonstances de fait à l'origine de la demande sont donc clairement exposées dans la requête principale. L'objet de la demande y est

également énoncé de façon claire et précise. Le libellé de la demande est donc suffisamment précis pour permettre à PERSONNE3.) de choisir les moyens de défense appropriés.

L'exception de nullité de la requête pour libellé obscur est partant à rejeter.

2) La compétence

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 les 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 les mesures provisoires. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

Au cas où le juge des référés est appelé à sortir du cercle de ses attributions *ratione materiae*, l'incident se règle par une décision d'incompétence, tandis que si les conditions d'urgence et d'absence de contestation sérieuse ne sont pas remplies, le juge des référés doit déclarer la demande irrecevable.

Il est constant en cause que toutes les parties en cause sont liées par un bail.

Au vu des dispositions légales précitées, le juge de paix siégeant en matière de référé de bail à loyer est compétent pour toiser les demandes respectives des parties.

3) La recevabilité

En application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé peut

- a) dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend,
- b) statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre,
- c) 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.

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, tout en ne préjudgeant 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.

L'urgence s'apprécie au moment où le juge statue.

Dans le cadre du référé-sauvegarde, le juge peut se fonder que sur une situation de fait qui n'est ou ne peut être sérieusement contestable.

Le juge de paix siégeant sur base de l'article 24 de la loi susmentionnée en tant que juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable. Ses pouvoirs s'arrêtent à chaque fois que la demande introduite devant lui se heurte à une contestation sérieuse.

Il y a contestation sérieuse, dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à être saisi.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et il ne peut pas, sous peine d'irrecevabilité de la demande, exercer ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

En application de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à PERSONNE1.) d'établir les faits à la base de sa demande.

En l'espèce, les faits constants tels qu'ils résultent des pièces et des renseignements fournis par les parties, se résument comme suit :

- suivant contrat de bail signé en date du 22 février 2008, les époux PERSONNE4.) et PERSONNE5.), entretemps décédés, ont donné en location à la société SOCIETE1.) un immeuble d'habitation et de commerce, sis à L-ADRESSE4.) pour une durée de 9-12-15 années consécutives, bail ayant pris effet le 1er septembre 2010 ;

- le prédit contrat de bail a été repris par PERSONNE3.) ;

- suivant contrat de bail commercial, avec accord d'approvisionnement, signé en date du 10 septembre 2014, avec effet au 1er octobre 2014 jusqu'au 31 août 2016, bail renouvelable par tacite reconduction pour une durée de 3-6-9 années, la société SOCIETE1.) a donné en sous-location à PERSONNE1.) le prédit immeuble d'habitation et de commerce exploité sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'avance au début de chaque mois d'un loyer de 2.590 euros, soumis à indexation et actuellement fixé au montant de 3.128,22 euros, ainsi que des charges locatives liées ;

- une expertise amiable des lieux loués a été établie, à la demande de la famille GROUPE1.) pour procéder à l'inspection de l'état de la membrane d'étanchéité de la toiture, par le bureau d'expertises SOCIETE2.) SARL en date du 30 novembre 2023 en présence de toutes les parties, respectivement de leurs représentants.

Il en ressort notamment du prédit rapport

- que nonobstant le fait que la toiture n'est pas censée être accessible, des bacs à plantes sont posés directement sur la membrane d'étanchéité, sans tapis de protection, qui créent une barrière entravant l'écoulement des eaux de surface vers l'avaloir, ce qui favorise la stagnation de l'eau sur la toiture, et plusieurs palettes en bois empilées les unes sur les autres y sont également placées ;
- que la toiture litigieuse n'est pas entretenue, ce qui gêne l'écoulement des eaux de surface et favorise la stagnation de l'eau et ce qui peut avoir comme conséquence l'amplification des infiltrations ;
- que certains raccords ne sont pas proprement réglés ;
- que la remontée de la membrane d'étanchéité sur le pignon n'est pas munie d'un solin ;
- que la membrane d'étanchéité se détache de son support, ce qui accroît le risque d'infiltration ;
- qu'autour de la verrière, les raccords ne permettent plus de garantir l'étanchéité ;
- que les conséquences sont visibles dans le local sanitaire « Hommes » du ENSEIGNE1.) ; les traces d'infiltrations sont visibles sur la dalle se trouvant derrière le revêtement du faux plafond ;
- que le passage vertical de la conduite d'eau pluviale de la toiture du ENSEIGNE1.) à travers la toiture plate ne semble plus assurer l'étanchéité, présentant des traces d'humidité ;
- que l'évacuation des eaux de surface de la toiture plate ainsi que des eaux pluviales de la toiture qui s'écroulent sur celle-ci n'est plus maîtrisée et ne dispose pas d'un système d'évacuation adéquat, ce qui entraîne le déversement d'eau sur la façade favorisant ainsi sa dégradation ;
- que le profil de rive la toiture plate est endommagé ;
- que le remplacement complet de la membrane d'étanchéité de la toiture plate, l'absence d'accessibilité et un entretien régulier de la toiture plate sont préconisés par l'expert.

Au vu des propres affirmations de PERSONNE1.), suivant lesquelles les sanitaires sont inutilisables depuis le mois de juillet 2023 et de multiples travaux de réparation et de remise en état ont été entrepris depuis des années, il échet de retenir que la condition d'urgence requise par l'article 15 précité n'est pas établie.

Par ailleurs, compte tenu des conclusions précitées de l'expert et des parties défenderesses relatives à une utilisation par PERSONNE1.) de la toiture plate comme terrasse contrairement à sa destination ainsi qu'au défaut d'entretien de cette toiture, il y a lieu de retenir qu'il existe une contestation sérieuse concernant l'origine des dégâts affectant la toiture plate.

En outre, il n'est justifié par PERSONNE1.) ni d'un trouble manifestement illicite, ni d'un dommage imminent. L'expert ne constate que l'existence de traces d'infiltrations dans le local sanitaire « Hommes » du ENSEIGNE1.) sur la dalle se trouvant derrière le revêtement du faux plafond, ce qui ne justifie ni l'absence d'utilisation de ces sanitaires, ni la fermeture du café.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer irrecevable.

En conséquence, la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE1.) contre PERSONNE3.) est également à rejeter.

Les frais et dépens de l'instance principale sont laisser à charge de PERSONNE1.) et ceux liés à la requête en intervention forcée doivent rester à charge de la société SOCIETE1.).

Comme PERSONNE3.) est partie en cause, il n'y a pas lieu de déclarer la présente ordonnance commune à son égard.

PAR CES MOTIFS

Nous, Anne SIMON, juge de paix à Luxembourg, siégeant en référé en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction entre les affaires inscrites aux rôles sous les numéros 794/23 et 873/23,

disons irrecevable la demande de PERSONNE1.) sur toutes les bases légales invoquées,

rejetons la demande en garantie introduite par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'égard d'PERSONNE3.),

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance principale,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens liés à la requête en intervention forcée.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William, qui ont signé la présente ordonnance.

Anne SIMON

William SOUSA