

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1721/24
L-BAIL-128/24

ORDONNANCE

rendue le 23 mai 2024, en matière de référé bail commercial,

en application de l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile, sinon à titre subsidiaire sur les articles 15 à 17 du Nouveau Code de Procédure Civile,

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, constituée sous la forme de société à responsabilité limitée, 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 ses gérants actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par le ministère de **SCHILTZ & SCHILTZ S.A.**, société anonyme inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à **L-1610 LUXEMBOURG**, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **B 220.251**, représentée aux fins des présentes par Maître **Christophe NICOLAY**, avocat à la Cour, et en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant par Maître **Christophe NICOLAY**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, constituée sous la forme de société anonyme, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse

représentée par **CLIFFORD CHANCE**, une société en commandite simple, établie à L-1330 Luxembourg, 10, boulevard G.D. Charlotte, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B185112 et inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu et qui occupe, représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée **CLIFFORD CHANCE GP**, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par sa gérante Maître Ada **SCHMITT**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant par Maître Ada **SCHMITT**, avocat à la Cour, 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 27 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 14 mars 2024.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 21 mars 2024, puis refixée au 18 avril 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Christophe **NICOLAY**, ce dernier en représentation de la société anonyme **SCHILTZ & SCHILTZ S.A.** et Maître Ada **SCHMITT**, 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' o r d o n n a n c e q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 27 février 2024, la société **SOCIETE1.) SARL** a fait convoquer la société

SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir nommer un expert ou plusieurs experts avec la mission de :

« 1. inspecter le compteur électrique n° NUMERO3.) dans le complexe ADRESSE3.) et voir si un compteur de passage portant uniquement sur les consommations privatives liées aux seules installations du parking sous-terrain exploité par SOCIETE3.) y est installé,

2. à défaut, procéder, ou faire procéder par un professionnel y habilité, à l'installation d'un compteur de passage portant uniquement sur les consommations privatives liées aux seules installations du parking sous-terrain exploité par SOCIETE3.),

3. sceller ledit compteur de passage pendant toute la durée de l'expertise ;

4. pendant une période de 12 mois, surveiller et compter mensuellement la consommation privative du parking sous-terrain exploité par SOCIETE3.) ;

5. en se basant sur la consommation privative du parking sous-terrain exploité par SOCIETE3.) telle que surveillée et comptée sous le point 4. ci-dessus, déterminer et chiffrer (a) la consommation privative et (b) la consommation non-privative sur le compteur électrique n° NUMERO3.) sur la période allant du 1er mai 2019 au 31 octobre 2023. »

La partie demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement.

La requérante fait valoir que par un contrat de bail commercial signé entre parties le 30 juillet 2016, elle a pris en location 7 étages souterrains du complexe Royal HAMILIUS qu'elle exploite depuis 2018.

Le bailleur est la société SOCIETE2.) SA.

Au courant du printemps 2019, la société SOCIETE1.) SARL aurait pris à charge le compteur électrique en question (numéro n° NUMERO3.) destiné à compter la consommation privative d'électricité du parking.

La partie demanderesse aurait constaté une forte augmentation de la consommation d'électricité et plusieurs équipements techniques des parties communes du complexe ADRESSE3.) y seraient branchés.

Ainsi, d'importantes consommations non-privatives seraient mis à charge de la société SOCIETE1.) SARL par son bailleur, de sorte à ce qu'un trop-payé en électricité de plus de 500.000 euros sur la période de mai 2019 à septembre 2023 serait à déplorer.

Les parties seraient encore en désaccord quant à la quote-part de la consommation en électricité des parties communes à supporter par la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE2.) SA

La société SOCIETE2.) SA ne s'oppose pas au principe de l'institution d'une expertise en cause mais propose la mission d'expertise suivante :

« i. inspecter le sous-compteur dédié aux consommations privatives des seules installations du parking sous-terrain exploité par le preneur dans le complexe ADRESSE3.), sous-compteur installé par le bailleur sous le compteur électrique n° NUMERO3.) (correspondant à l'installation n° NUMERO4.) (le « Sous-Compteur »), s'assurer que seul les installations du prédit parking sous-terrain sont branchées au Sous-Compteur et, pour autant que nécessaire, opérer sinon faire opérer les raccordements et manipulations requises pour que seul les consommations privatives du preneur soient relevées sur le Sous-Compteur ;

ii. vérifier que toutes les installations techniques privatives du preneur sont bien branchées au Sous-Compteur et, si nécessaire, faire procéder aux branchements des installations techniques privatives qui ne le seraient pas (à l'exception de celles qui seraient déjà raccordées à un autre compteur privatif du preneur) ;

iii. sceller le prédit Sous-Compteur, le surveiller pendant 12 mois tout en relevant mensuellement la consommation privative du preneur sur le Sous-Compteur ;

iv. à partir de cette consommation privative relevée sur le Sous-Compteur selon le point iii ci-dessus, déterminer et chiffrer la consommation privative sur le compteur électrique n° NUMERO3.) (correspondant à l'installation n° NUMERO4.) pour la période allant du 1er mai 2019 au 31 octobre 2023 ;

v. aviser si la méthode prévue aux points i. à iv. est techniquement adaptée ; à défaut, suggérer une méthode alternative pour recalculer le plus finement possible la consommation privative du preneur, de manière rétroactive, depuis le 1er mai 2019 jusqu'au 31 octobre 2023 ;

vi. procéder, si besoin était et suivant la méthode alternative suggérée, au recalcul visé sous v. ci-dessus ;

vii. en ce qui concerne les autres charges incombant au preneur en vertu du contrat de bail liant les parties, déterminer (i) les installations et équipements de toute nature devant être pris en compte pour le calcul des "charges communes" et (ii) ceux générant les "charges privatives" qui sont à supporter directement et uniquement par le preneur ;

viii. sur cette base, calculer le montant de la quote-part des charges communes incombant au preneur depuis le début de la location. »

La société SOCIETE2.) SA fait en effet valoir que le sous-compteur sollicité aurait déjà été installé. Pour éviter toute faute dans le comptage de la consommation électrique, il faudrait rajouter à la mission d'expertise la vérification qu'en effet l'intégralité de la consommation privative du parking était pris en considération.

Au vu de l'absence de constatations de la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu d'inclure ce point dans la mission d'expertise.

En ce qui concerne les points i. et ii. proposés par la société SOCIETE2.) SA, il échet de retenir que toute manipulation à faire opérer des raccordements ou d'enlever une partie, viendrait à modifier durablement une situation actuellement existante.

Alors que de telles manipulations dépasseraient une mission d'expertise en matière de référé, ayant un caractère purement provisoire, la demande afférente de la société SOCIETE2.) SA est à déclarer irrecevable.

Ensuite, la société SOCIETE2.) SA propose d'inclure dans la mission d'expertise la constatation et le calcul de l'ensemble des charges locatives, y inclus la quote-part à supporter par la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL s'oppose à étendre la mission d'expertise à l'ensemble des charges et au calcul de la quote-part, ce dernier point faisant partie de désagréments entre parties.

Le Tribunal constate que la requête de la société SOCIETE1.) SARL du 27 février 2024 ne concerne que la computation de la consommation électrique du parking pris en location.

La demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à étendre la mission d'expertise à l'ensemble des charges locatives est à considérer, par application des principes du contrat judiciaire, comme demande nouvelle et partant irrecevable.

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL en institution d'une expertise judiciaire avec la mission d'expertise avec le libellé complet de la mission d'expertise se retrouvant au dispositif du présent jugement.

Vu l'acceptation par la société SOCIETE2.) SA du principe de l'institution d'une expertise judiciaire, la provision à consigner est à supporter par cette dernière ainsi que par la partie requérante.

La partie requérante sollicite finalement l'exécution provisoire sans caution du jugement relativement à la condamnation pécuniaire.

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 pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

Vu l'urgence, il y a lieu d'y faire droit.

Par ces motifs :

Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, siégeant en tant que juge des référés en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

recevons partiellement la requête en la forme ;

déclarons la demande de la société SOCIETE2.) SA en extension de la mission d'expertise partiellement recevable et irrecevable pour le surplus (manipulation à faire opérer des raccordements ou d'en enlever une partie et étendre la mission d'expertise à l'ensemble des charges locatives) ;

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision, vu l'urgence :

nommons expert Monsieur Alain MARCHIONI, ingénieur, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de

« 1. vérifier la réalité de l'installation et inspecter le sous-compteur dédié aux consommations privatives des seules installations du parking sous-terrain exploité par le preneur dans le complexe ADRESSE3.), sous-compteur installé par le bailleur sous le compteur électrique n° NUMERO3.) (correspondant à l'installation n° NUMERO4.), s'assurer que seul les installations du prédit parking sous-terrain sont branchées au sous-Compteur et que celles-ci sont branchées dans leur intégralité ;

2. sceller le prédit Sous-Compteur, le surveiller pendant 12 mois tout en relevant

mensuellement la consommation privative de la société SOCIETE1.) SARL sur le sous-Compteur ;

3. à partir de cette consommation privative relevée sur le Sous-Compteur selon le point iii ci-dessus, déterminer et chiffrer la consommation privative sur le compteur électrique n° NUMERO3.) (correspondant à l'installation n° NUMERO4.)) pour la période allant du 1er mai 2019 au 31 octobre 2023 ;

4. aviser si la méthode prévue aux points 1. à 3. est techniquement adaptée ; à défaut, suggérer une méthode alternative pour recalculer le plus finement possible la consommation privative du preneur, de manière rétroactive, depuis le 1er mai 2019 jusqu'au 31 octobre 2023 . »

disons que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes ;

ordonnons à la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SA chacune de consigner au plus tard pour le 15 juin 2024, la somme de 1.000 euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, à la Caisse des consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec l'expert,

et d'en **justifier** au greffe du tribunal de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

disons que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

disons que l'expert devra déposer au greffe de la justice de paix

-un rapport intermédiaire concernant l'installation du sous-compteur et des branchements y réalisés pour le 15 septembre 2024 au plus tard et

-un rapport définitif pour le 15 septembre 2025 au plus tard ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel et sans caution ;

réserveons les droits des parties et les dépens.

Faite à Luxembourg, le 23 mai 2024

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI