

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1796/24  
du 28.5.2024

Dossier n° L-BAIL-792/23

**Audience publique extraordinaire  
du vingt-huit mai  
deux mille vingt-quatre**

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

**la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse au principal,  
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

**la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,**

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 NUMERO2.) ;

partie défenderesse au principal,  
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

en présence de :

**la société anonyme SOCIETE3.) S.A.,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) ;

partie demanderesse sur intervention volontaire,

comparant à l'audience par Maître Stefano TESONE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins des présentes par Maître Federico VENTURINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg le 22 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, elle fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 7 mai 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., comparut par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour.

A l'audience précitée du 7 mai 2024, Maître Stefano TESONE, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à

r.l., représentée aux fins des présentes par Maître Federico VENTURINI, avocat à la Cour, fit une intervention volontaire pour la société anonyme SOCIETE3.) S.A.

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,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. ») a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail loyer, pour voir « nommer un arbitre technique avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- 1) Déterminer si les lieux loués étaient, au 1<sup>er</sup> février 2023, et sont actuellement, dans un état conforme aux plans repris à l'annexe 1 du bail du 27 juillet 2017 ainsi qu'au descriptif technique et à la liste de réparation des travaux figurant en annexe 3 du prédit bail du 27 juillet 2017 ;
- 2) Déterminer si les lieux loués étaient, au 1<sup>er</sup> février 2023, et sont actuellement, complètement achevés et réceptionnés, en analysant si les parties des lieux loués telles que le bâtiment, le parking, les zones de chargement et déchargement, l'infrastructure, etc., qu'il s'agisse de parties communes ou non, étaient au 1<sup>er</sup> février 2023 et sont actuellement, totalement achevées, ou non ;
- 3) Le cas échéant, déterminer les défauts, vices et malfaçons, correspondant aux réserves qui subsistent et qui devront être levées par le Bailleur ;
- 4) Déterminer qui devra supporter les frais de l'arbitrage, en fonction de l'absence, ou non, de justes motifs ;

autoriser l'arbitre à l'entourer, dans l'accomplissement de sa mission, de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes ».

La partie requérante sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) expose avoir pris en bail, par contrat de bail du 27 juillet 2017, auprès de la partie défenderesse un espace commercial et de stockage (d'une surface provisoirement définie de 2.223 m<sup>2</sup>) ainsi que des places de parking dans un immeuble en cours de construction sis à L-ADRESSE5.).

Malgré une mise à disposition des lieux prévue au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les travaux ne seraient à l'heure actuelle toujours pas terminés et la mise à disposition des lieux dans les conditions prévues au contrat de bail ne serait dès lors pas encore intervenue. Actuellement, les parties seraient en désaccord sur l'état des lieux au 1<sup>er</sup> février 2023, jour de la remise des clés, et au jour des plaidoiries, raison pour laquelle elle réclame, au regard de l'article 22 du contrat de bail, la nomination d'un arbitre technique avec la mission décrite ci-dessus.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. demande à voir débouter la partie requérante de sa demande au motif qu'il n'existerait aucun différent technique entre les parties tel que requis par l'article 22 du contrat de bail mais tout au plus un « *différent contractuel* ».

Elle reconnaît que les travaux auraient pris beaucoup de retard et qu'à l'heure des plaidoiries les travaux ne seraient toujours pas terminés. Les parties auraient cependant d'un commun accord modifié les dispositions de l'article 4 du contrat de bail en ce sens que les lieux soient mis à disposition de la locataire avant la fin de tous les travaux prévus au contrat de bail afin de lui permettre de pouvoir commencer à aménager les lieux avec l'idée que le magasin puisse ouvrir immédiatement à la fin des travaux d'aménagement de l'immeuble. Par conséquent, la remise des clés serait intervenue le 1<sup>er</sup> février 2023 et un état des lieux aurait été dressé à cette date.

Suite au changement de l'article 4 du contrat de bail, la période de gratuité du loyer de trois mois initialement prévue aurait été modifiée en une gratuité totale des lieux jusqu'à la fin des travaux. En acceptant les clés le 1<sup>er</sup> février 2023, la société SOCIETE1.) aurait accepté la modification de l'article 4 du contrat de bail.

Au cas où le tribunal ferait droit à la demande de voir nommer un arbitre technique, elle demande à titre reconventionnel la reconnaissance de la modification de l'article 4 du contrat de bail « *dans le sens que les trois mois de gratuité de loyer n'existent plus et ont été remplacés par une gratuité du loyer jusqu'à l'achèvement total des travaux et la prise de possession du local par le locataire en date du 1<sup>er</sup> février 2023* ».

La société SOCIETE1.) conteste toute modification à l'article 4 du contrat de bail

La société anonyme SOCIETE3.) S.A. déclare intervenir volontairement dans cette procédure sur base de l'article 373 du Nouveau Code de procédure civile. Elle explique qu'actuellement une expertise judiciaire serait en cours sur le chantier et souhaite intervenir dans une éventuelle future expertise ordonnée le cas échéant par le tribunal afin d'éviter un risque de contrariété avec la première expertise dont elle ne veut cependant pas dévoiler les détails et notamment la mission exacte de l'expert PERSONNE0.).

Face à l'opposition initiale de la société SOCIETE1.) de la voir intervenir au cours de l'expertise, elle a renoncé au motif de vouloir éviter une contrariété avec l'expertise déjà ordonnée, et a déclaré vouloir limiter son intervention à la possibilité de formuler le cas échéant des remarques. Elle explique que son intervention viserait à défendre ses intérêts légitimes en sa qualité de constructeur face à la société anonyme SOCIETE2.) S.A.

Après ces explications, ni la société SOCIETE1.) ni la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ne se sont opposées à l'intervention volontaire de la société SOCIETE5.).

### **Quant à la recevabilité de la requête**

Le tribunal est actuellement saisi de la seule demande à voir nommer un arbitre technique respectivement un expert judiciaire, aucune demande au fond n'étant formulée par la partie requérante.

Sur demande du tribunal, la partie requérante a confirmé que sa requête du 22 novembre 2023 vise bien à saisir le juge de paix siégeant au fond et non pas la saisine du juge de paix siégeant en matière de référé.

La société SOCIETE1.) a soutenu que, bien que sa demande se limite à voir ordonner un arbitre technique respectivement un expert judiciaire, elle aurait le choix de saisir soit le juge siégeant en matière de référé, soit le juge siégeant au fond. Compte tenu du fait que « *les délais au fond sont bons* », elle aurait choisi saisir le juge au fond.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'expertise peut être ordonnée afin « *de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige* ». Cette mesure d'expertise en vue d'un futur litige relève cependant de la compétence du juge siégeant en matière de référés. Ainsi, il est de jurisprudence constante qu'une demande d'expertise présentée devant le juge du fond sans aucune prétention de fond est irrecevable (Cass. fr. chambre civile 2, 21 déc. 2023, n° pourvoi 21-17.597 ; CA Colmar, chambre 4 A, 12 mai 2023, n° 22/04564).

Il s'ensuit que la requête introduite par la société SOCIETE1.) visant à voir nommer un arbitre technique respectivement un expert judiciaire est à déclarer irrecevable.

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d o n n e** acte à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. de son intervention volontaire ;

**d é c l a r e** la demande introduite par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. irrecevable ;

**l a i s s e** les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

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 le présent jugement.

Tania NEY,  
juge de paix

Tom BAUER,  
greffier