

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2207/24
L-BAIL-388/24

ORDONNANCE

rendue le 27 juin 2024, en matière de bail à loyer,

en application de l'article 15 du nouveau code de procédure civile,

par Nous, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT,

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 LUXEMBOURG, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Emilie WALTER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Sanem

Faits

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 mai 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Emilie WALTER, en remplacement de Maître Max MAILLIET, ce dernier en représentation de la société E2M SARL, et Maître Ludovic MATHIEU, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, se présentaient et furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l'ordonnance qui suit:

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 27 mai 2024, la société SOCIETE1.) SA a fait convoquer la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir nommer Madame PERSONNE1.) en tant qu'expert avec la mission de :

« concilier les Parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de contrôler si les décomptes de charges émis par SOCIETE2.) S.A. pour les années 2018 à 2021 inclus envers SOCIETE1.) S.A. sont conformes et, le cas échéant, calculer le montant des charges rédues par SOCIETE1.) S.A. pour la période susvisée sinon surfacturé par SOCIETE2.) S.A. ;

déterminer si la répartition des tantièmes telle que retenue par SOCIETE2.) S.A. dans ses décomptes de charges est conforme ;

ainsi que de calculer le montant des charges rédues par SOCIETE1.) S.A. pour les années 2022 et 2023; sans préjudice de toutes autres missions à attribuer à l'expert à invoquer en cours d'instance, suivant qu'il appartiendra. »

La requérante sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- EUR, de même que la condamnation de la défenderesse au paiement de la provision de l'expert *ainsi qu'aux* frais et dépens de l'instance.

Suivant contrat de cession de parts sociales du 20 septembre 2018, la société SOCIETE3.) S.A R.L. a racheté l'intégralité des parts sociales détenues par Madame PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE3.) dans la société SOCIETE1.) SA.

Le même jour, un contrat de bail commercial est conclu entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SA, la première prenant en location auprès de la seconde des locaux commerciaux et administratifs sis à ADRESSE1.), L-ADRESSE1.), au sein du complexe immobilier dit « ADRESSE4.) ».

L'objet loué en question est défini de la façon suivante : « +/- 2100 m2, au rez-de-chaussée, mezzanine, 1er étage et 2eme étage du bâtiment A du complexe (avec monte-charge et escaliers métalliques, reliant les différents niveaux), ainsi que +/- 900m2 de surfaces de stockage, locaux techniques au niveau -1 du complexe. »

La requérante soutient que depuis au moins printemps 2022, elle a contacté les sociétés SOCIETE4.), SOCIETE5.) puis SOCIETE6.) s'étant successivement occupées de la gestion du site pour le compte d'SOCIETE2.) SA afin d'obtenir des éclaircissements quant au montant des charges lui facturées ainsi que des explications quant à la clé de répartition utilisée pour l'attribution des charges communes aux différents locataires dudit complexe.

Les nombreuses réunions et tentatives de médiations auraient été infructueuses.

SOCIETE1.) SA estime qu'on lui a refacturé à tort à hauteur de 34% des frais énergétiques incombant aux autres bâtiments du « ADRESSE4.) », malgré le fait qu'elle paie directement ses propres frais au fournisseur. Les principaux postes de charges qui seraient erronés concerneraient le chauffage et la climatisation, les ascenseurs, les parkings et certains frais pour les parties communes ainsi que la facturation de travaux d'intérêt général. Elle fait valoir qu'elle occupe un bâtiment indépendant des deux autres.

En tout, la société SOCIETE1.) SA estime s'être vu refacturer à tort un montant qu'elle estime à 350.000,- EUR.

Le 25 septembre 2023, elle a procédé à la résiliation du contrat de bail commercial la liant à la société SOCIETE2.) SA avec effet au 30 septembre 2024.

Elle explique que depuis août 2023, en raison des différends l'opposant à la société SOCIETE2.) SA, elle s'abstient de payer les avances sur charges et à compter du mois de janvier 2024, elle ne procède plus au paiement mensuel de son loyer « *dans le seul et unique but d'obtenir enfin les informations requises* ».

La requérante indique encore qu'en date du 9 avril 2024, la bailleuse a déposé une requête en autorisation de saisie-gagerie aux fins de procéder à la saisie-gagerie de l'ensemble du mobilier se trouvant au magasin de meubles exploité par la requérante au sein du « ADRESSE4.) » pour la somme de 310.968,89,- EUR. Le même jour une requête en matière de bail à loyer visant à obtenir le paiement des arriérés de loyer et d'avances sur charges pour le même montant que sus énoncé est déposée par la défenderesse.

A l'audience, SOCIETE1.) SA a estimé qu'il y avait urgence en l'espèce, notamment au vu de l'important enjeu financier et de l'incidence que la preuve de la fausseté des comptes charges pourrait avoir sur les procédures judiciaires engagées à son encontre par la défenderesse, et notamment la saisie-gagerie.

Elle fait en outre plaider que le décompte pour l'année 2022 ferait toujours encore défaut et que ceux établis pour les années précédentes seraient tous erronés et non-complets, de nombreuses pièces faisant en outre défaut.

Selon elle, la clé de répartition aurait également dû être adaptée en raison du fait qu'au moment de la signature du bail, le restaurant se situant dans la partie du complexe occupé par SOCIETE1.) SA a cessé son activité.

Quant au moyen d'irrecevabilité de la requête soulevée par la partie adverse à l'audience, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que celui-ci n'aurait pas été soulevée *in limine litis*, alors qu'il a été développé après l'exposé de la requête à l'audience, de sorte que le défendeur serait forclos à invoquer ce moyen.

La société SOCIETE2.) SA

A l'audience, la société SOCIETE2.) SA a déclaré soulever *in limine litis* l'irrecevabilité de la requête au motif que l'urgence, prévue à l'article 15 du Nouveau Code de Procédure Civile, ne serait pas donnée en l'espèce.

En outre, en ne payant ni les loyers ni les avances sur charges, la requérante aurait elle-même créé la situation d'urgence dont elle se prévaut.

Quant au fond, elle s'oppose au principe de l'institution d'une expertise en cause, étant donné que les charges facturées à la requérante seraient correctes et fait valoir, pièces à l'appui, que les décomptes pour les années 2018 à 2021 ont bien été établis et versés à la requérante.

Certes, si le « ADRESSE4.) » se compose de trois complexes commerciaux séparés, il ne constituerait sur le plan juridique qu'un seul immeuble, de sorte qu'il ne serait pas anormal que la requérante se voie refacturer certains frais pour les parties communes aux trois bâtiments.

Plus particulièrement, concernant les frais en matière d'énergie qui sont la querelle principale l'opposant à la société SOCIETE1.) SA, elle fait plaider que l'article 4 point 1. du contrat de bail dispose qu': « *En date du 10.03.2008, le Bailleur a conclu un contrat de fourniture de chaleur et de froid avec la société ADRESSE4.) S.A., copie de ce contrat est joint au présent contrat de bail pour en faire partie intégrante (annexe 2).*

Le Locataire déclare par les présentes, pour ce qui le concerne, adhérer à ce contrat.

Les fournitures de chaleur et de froid seront donc facturées par ADRESSE4.) S.A. directement au Locataire selon les dispositions du contrat.

En ce qui concerne les primes de puissance de chaleur et de froid, Bailleur facturera au Locataire la partie correspondante à l'entretien courant de l'installation, telle que cette charge serait normalement facturée au Locataire. »

Ainsi, en vertu des dispositions précitées, SOCIETE1.) SA reçoit directement de la part du fournisseur ADRESSE4.) SA les factures relatives à sa consommation réelle d'énergie. Cependant, les primes de puissance de chaleur et de froid, qui constituent une taxe d'abonnement pour l'utilisation de l'infrastructure du réseau, sont refacturées en fonction des tantièmes, de sorte qu'il n'y aurait pas de double facturation telle que prétendue à tort par la société SOCIETE1.) SA.

Elle en conclut qu'à côté de l'absence d'urgence, la requête se heurterait à des contestations sérieuses, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'y faire droit.

Appréciation

La société SOCIETE2.) SA a présenté son moyen de nullité, immédiatement après l'exposé de la requête à l'audience par la demanderesse. Dans la mesure où la lecture de la demande ne fait que mettre celle-ci dans le débat oral et ne constitue aucune défense au fond, le moyen de nullité n'a pas été présenté tardivement et est partant recevable.

En l'espèce, au vu des plaidoiries à l'audience, la présente demande est basée sur l'urgence.

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 et notamment fixer le loyer provisoirement. 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 pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La loi du 21 septembre 2006 précitée 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 dépérissement 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 1er 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 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. L'urgence s'apprécie au moment où la décision est prise (cf. Cour 22 décembre 1992, n°13.567 du rôle).

L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain.

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).

D'emblée, il y a lieu de relever que la présente demande n'intervient qu'après l'introduction de deux actions au fond par le défendeur à l'encontre de la société SOCIETE1.) SA. La première tendant notamment au paiement d'arriérés de charges et de loyers et la seconde ayant fait procéder à une saisie gagerie sur le stock de marchandises contenu dans le magasin exploité par la société SOCIETE1.) SA au sein du « ADRESSE4.) ».

Force est encore de constater que la requérante est en aveu d'avoir cessé de payer les charges depuis août 2023 et les loyers dus à la défenderesse depuis janvier 2024, afin de pallier les prétendues surfacturations de charges locatives que la défenderesse pratiquerait à son encontre.

A cela s'ajoute qu'il ressort de la correspondance entre les parties, et notamment des courriers de la requérante adressés à la défenderesse qu'au moins déjà avant le 5 mai 2022, date à laquelle une réunion a eu lieu avec la société SOCIETE4.) gérant le site commercial, qu'un litige existait en relation avec les charges facturées à SOCIETE1.) SA.

En outre, les décomptes charges querellés par la requérante remontent jusqu'en l'an 2018.

Or, ce n'est qu'en date du 27 mai 2024 que cette dernière a déposé la présente requête aux fins de voir nommer un expert afin de procéder à un contrôle des décomptes charges pour les années en question.

La requérante n'a, à ce jour, intenté aucune action en justice afin d'obtenir une restitution du prétendu trop-payé de charges qu'elle estime cependant être particulièrement conséquent.

Aucun risque de disparition de traces matérielles ou de preuves n'existe en l'espèce et la société SOCIETE1.) SA peut toujours encore solliciter la mesure d'expertise, notamment devant le juge de céans lors de la procédure de bail à loyer.

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 SOCIETE2.) SA a formulé des contestations sérieuses quant à la fausseté alléguée des décomptes de charges, notamment en relation avec les primes de puissance de chaud et de froid en renvoyant aux termes du contrat de bail signé entre parties.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'analyser les autres arguments avancés par les parties.

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

Par ces motifs

Nous, Frédéric GRUHLKE, Juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclarons la demande irrecevable ;

disons que la présente ordonnance est exécutoire par provision, nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais à charge de la société SOCIETE1.) SA.

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

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière