

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2450/24
L-BAIL-405/24

ORDONNANCE

rendue le 11 juillet 2024, en matière de référé bail à loyer,

en application de l'article 350 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.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie demanderesse

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

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme simple, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie défenderesse

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux 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 6 juin 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 20 juin 2024.

Lors de la prédite audience l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 27 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Thibault CHEVRIER et Maître Maureen NASTASI, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, 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 6 juin 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de référé bail à 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 s'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 demande est régulière en la forme et partant recevable.

La société SOCIETE1.) SA expose avoir pris en bail, par contrat de bail du 27 juillet 2017, auprès de la partie défenderesse un espace commercial, de stockage (d'une surface provisoirement définie de 2.223 m²) ainsi que des places de parking dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.). Au moment de la signature du bail, l'immeuble n'avait pas été achevé.

Aux termes du contrat de bail, la mise à disposition des locaux avait été fixée au plus tard au 1^{er} janvier 2020. Six mois avant l'achèvement de la construction des lieux, la locataire devait être informé de la date indicative de la mise à disposition et la semaine exacte de la livraison devait être communiquée au moins deux mois à l'avance.

Suivant contrat de bail, elle s'est engagée à accepter la mise à disposition des lieux à condition pour la bailleuse d'avoir achevé tous les travaux prévus aux plans repris à l'Annexe 1 du contrat de bail, du descriptif technique et de la liste de répartition des travaux prévue à l'Annexe 3 du bail.

Compte tenu d'un très important retard dans l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble, la partie défenderesse lui aurait, par courrier du 18 janvier 2023, demandé de se présenter le 1^{er} février 2023 pour procéder à la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux (donc sans respecter les délais de préavis prévus par le contrat de bail). Par ce même courrier, la défenderesse lui aurait octroyé une gratuité supplémentaire jusqu'au moins le 15 septembre 2023.

Nonobstant le fait qu'elle n'a pas pu bénéficier de la possibilité de visiter les lieux ou plusieurs fois avant la réalisation de l'état des lieux afin de signaler de faire constater d'éventuels vices, malfaçons ou autres non-conformités, elle se serait présentée sur les lieux. Or, à ce moment l'expert aurait refusé de constater ces

remarques au motif que le rapport sur l'état des lieux lui serait communiqué par écrit, qu'elle pourrait formuler ces remarques à posteriori.

A défaut pour la bailleuse de lui avoir communiqué ce rapport d'état des lieux, elle lui aurait fait part, par courrier du 13 février 2023 « *d'un nombre important de réserves et de remarques qu'elle souhaitait voir annexées à l'état des lieux* ».

En l'absence de réponse satisfaisante, elle aurait par courrier du 4 avril 2023 relancé la partie défenderesse qui aurait répondu en date du 18 avril 2023 en l'informant que la plupart des problèmes auraient été réglés ou seraient en cours de règlement. Dans ce même courrier, la défenderesse aurait maintenu son engagement « *de veiller au respect des échéances et d'assurer l'ouverture de votre magasin comme prévu le 7 septembre 2023* ».

Le 28 mars 2023, elle aurait finalement reçu l'état des lieux (désigné comme étant « état des lieux – mise à disposition des lieux ») établi par l'expert DUPONT de la société SOCIETE3.) mais sans que l'expert n'ait inclus ses remarques. Elle aurait par conséquent demandé à la défenderesse de voir intégrer ses remarques au rapport ce que celle-ci aurait refusé au motif que « *la « plupart » des réserves auraient été résolus et qu'il appartiendrait à SOCIETE1.) de renvoyer l'état des lieux contresigné en l'état* » ; or, tel n'aurait pas été le cas. Ainsi, par exemple, les quais de déchargement des camions n'auraient pas été terminés tout comme les clôtures de l'immeuble impliquant la nécessité de charger une société de gardiennage pour sécuriser les lieux, ou bien l'installation d'un compteur électrique privé.

Plusieurs échanges s'en seraient suivis entre les parties et il se serait avéré que la date d'ouverture du magasin ne pourrait être respecté.

Le 20 juillet 2023, son mandataire aurait adressé une mise en demeure « *aux fins d'organiser une réunion de toute urgence (sous 10 jours) pour procéder à la levée des réserves, sinon pour répertorier les réserves substantielles* ». Finalement, une visite des lieux aurait eu lieu le 9 août 2023 suivie d'un compte rendu le 11 août 2023.

Si des avancées avaient été constatées, toutes les réserves n'auraient pas pu être levées et par courrier du 16 août 2023, elle aurait refusé toute mise à disposition des lieux « *étant donné que les travaux prévus dans l'annexe du Bail n'étaient pas terminés* ». Suite à ce courrier, la défenderesse aurait répondu le 30 août 2023 en indiquant que selon son interprétation la mise à disposition des lieux serait intervenue le 1^{er} février 2023. Elle aurait réfuté cette position en « *rappelant que la remise des clés avait uniquement permis un accès anticipé, pour compenser le retard énorme accusé dans l'avancement des travaux, mais qu'elle ne pouvait en tout état de cause valoir mise à disposition au sens du Bail, invitant le Bailleur à initier le processus d'arbitrage technique prévu dans le Bail vu le désaccord entre parties quant à l'achèvement des travaux* ». Par courrier du 10 octobre 2023, la

défenderesse aurait maintenu sa position en affirmant qu'elle n'aurait pas formulé de réserves lors de la visite documentant l'état des lieux le 1^{er} février 2023 ce qui est contesté.

Conformément à l'article 22 du contrat de bail, elle aurait par courrier du 24 octobre 2023 demandé la nomination d'un arbitre technique au regard du désaccord entre les parties sur la mise à disposition des lieux et partant sur l'état des lieux au regard des travaux prévus aux annexes du contrat de bail. La défenderesse n'aurait pas répondu à cette demande de voir nommer un arbitre technique mais se serait contenté, dans un courrier du 15 novembre 2023 de proposer une réunion de conciliation.

A défaut pour la bailleuse d'avoir pris position sur la demande de voir nommer un arbitre technique, la société SOCIETE1.) SA se serait vu contrainte, au regard des dispositions de l'article 22 du contrat de bail de saisir le juge de paix afin de voir nommer un expert technique.

Sur demande du tribunal, la société SOCIETE1.) SA propose la nomination de l'expert Pascal BARBIER du bureau d'ingénieurs-conseils BUILDING Consulting.

La société anonyme SOCIETE2.) SA rappelle qu'aux termes du contrat de bail il avait été prévu que la locataire prenne possession des lieux à l'achèvement de tous les travaux prévus aux annexes 1 et 3 du contrat de bail. A la suite de cette mise à disposition, la locataire devait disposer d'une gratuité du loyer pendant 3 mois afin de lui permettre d'aménager les lieux. Cette disposition aurait eu pour but de faciliter la trésorerie de la locataire pendant le temps nécessaire d'aménagement du magasin.

Or, comme les travaux de construction ont pris beaucoup de retard, les parties auraient 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^{er} février 2023 et un état des lieux aurait été dressé à cette date.

Par courrier du 15 novembre 2023, elle se serait engagée à réclamer le paiement du loyer à partir du jour de l'ouverture du magasin. Le changement à l'article 4 du contrat de bail ne comporterait dès lors plus une période de gratuité du loyer de 3 mois après la mise à disposition des lieux mais une gratuité totale jusqu'à la fin des travaux. En acceptant les clés le 1^{er} février 2023, la société SOCIETE1.) SA aurait accepté la modification de l'article 4 du contrat de bail.

Dans les faits, la société SOCIETE1.) SA aurait réalisé tous les travaux d'aménagement et serait dès lors prête à ouvrir son magasin dès la fin des travaux.

La partie défenderesse demande de voir débouter la société SOCIETE1.) SA de sa demande étant donné qu'il n'existerait pas de différend technique entre les parties tel que requis par l'article 22 du contrat de bail mais éventuellement un « *différend contractuel* ».

Appréciation

Il ressort de la requête litigieuse que la société SOCIETE1.) SA s'est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de Procédure civile (« *Conformément à l'article 22 du Bail précité, il est donc demandé au Juge de Paix, siégeant en référé par application de l'article 350 du NCPC, de désigner un arbitre technique, avec la mission figurant au dispositif de la présente requête.* »)

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.

Comme l'article 24 prémentionné ne renvoie pas à l'article 350 du Nouveau Code de Procédure civile, cette base ne saurait être invoquée en l'espèce et la demande de la société SOCIETE1.) SA est à déclarer **irrecevable**.

Par ces motifs :

Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, siégeant en tant que juge des référés en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SA **irrecevable** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) SA.

Faite à Luxembourg, le 11 juillet 2024

Paul LAMBERT

Natascha CASULLI