

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2554/25
L-BAIL-190/23, L-BAIL-609/23

Audience publique du 14 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

la société **SOCIETE1.)**, société civile immobilière, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée pour les besoins de la cause par son associé et gérant actuellement en fonctions, M. **PERSONNE1.)**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**

partie demanderesse

comparant par son associé-gérant, M. **PERSONNE1.)**, assisté par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

Maître PERSONNE2.), demeurant actuellement professionnellement à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Alexandre OLMI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

Maître PERSONNE2.), demeurant actuellement professionnellement à **L-ADRESSE2.)**

partie demanderesse en intervention
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Alexandre OLMI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

Maître PERSONNE1.), demeurant actuellement professionnellement à **L-ADRESSE3.)**

partie défenderesse mise en intervention
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire -I- (L-BAIL-190/23) fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 23 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 26 avril 2023.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Maître Alexandre OLMI se présenta pour Maître PERSONNE2.) et l'affaire fut contradictoirement fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 9 juin 2023, puis refixée au 18 septembre 2023.

L'affaire -II- (L-BAIL-609/23) fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, cette affaire fut appelée à l'audience publique du 20 novembre 2023, ensemble avec le rôle L-BAIL-190/23).

Par courrier du 30 octobre 2023, Maître Frédéric KRIEG informa le tribunal qu'il se présenta pour la société SOCIETE1.).

Par courrier du 17 novembre 2023, Maître KRIEG informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Par la suite, les deux affaires furent refixées au 24 janvier 2024 et 15 avril 2024.

A l'audience du 15 avril 2024, Maître Alexandre OLMI fut entendu en ses moyens et conclusions. La société S.C.I. SOCIETE1.) et Maître Yves MURSCHEL, représentant Maître PERSONNE1.) dans le cadre de l'affaire L-BAIL-609/23, n'étaient ni présents ni représentés.

En date du 30 avril 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré à la demande de la société SOCIETE1.) et de Maître Yves MURSCHEL et refixa les affaires à l'audience du 7 octobre 2024. Ensuite, l'affaire fut refixée au 18 novembre 2024.

A l'audience du 18 novembre 2024, M. PERSONNE1.), Maître Yves MURSCHEL et Maître Alexandre OLMI furent entendus en leurs explications. Les affaires furent ensuite refixées pour la continuation des débats à l'audience du 6 janvier 2025 et ensuite au 2 juin 2025.

Lors de cette dernière audience, Maître Yves MURSCHEL, Maître Alexandre OLMI et M. PERSONNE1.) furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux rôles en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe en date du 23 mars 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon d'occupation sans droit, ni titre, aux fins :

Principalement :

- de constater que le défendeur occupe le bien immobilier sans droit ni titre ;
- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 232.000,00.-EUR à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} mai 2018, ce montant étant susceptible d'être augmenté en cours d'instance sous réserve des montants échus et à échoir ;

- de s'entendre condamner au paiement des frais d'occupation dus à compter du 1^{er} mai 2018, soit un montant qui s'élève à 14.533,38.-EUR pour la période courant jusqu'au 31 décembre 2020;

Subsidiairement :

- de s'entendre condamner à lui payer la somme de 232.000.-EUR à titre d'arriérés de loyer dus à compter du 1^{er} mai 2018,
- de s'entendre condamner à lui payer les charges impayées et dues par ce dernier à compter du 1^{er} mai 2018, soit un montant qui s'élève à 14.533,38.-EUR ;

en tout état de cause

- de voir déclarer résilié le bail existant entre parties ;
- le défendeur s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans un délai de six mois à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par lui de le faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la partie exposante à le faire expulser par la force publique et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout à ses frais, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

La requérante sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête déposée au greffe en date du 20 septembre 2023, PERSONNE2.) a sollicité la convocation de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer sinon d'occupation sans droit, ni titre, aux fins de :

- dire que Maître PERSONNE1.) est tenu d'intervenir dans l'instance actuellement pendante entre la société civile immobilière SOCIETE1.) sus-indiquée comme partie demanderesse d'une part et Maître PERSONNE2.) sus-indiqué comme partie défenderesse d'autre part,

in limine litis à titre principal

- déclarer nulle sinon irrecevable la requête en matière de bail à loyer introduite en date du 23 mars 2023 par les soins de PERSONNE1.)

en sa qualité d'avocat à la Cour, sinon par sa société d'avocats SOCIETE2.) S.A.,

in limine litis à titre subsidiaire

- déclarer la demande nulle sinon irrecevable alors que PERSONNE1.) ne dispose pas du pouvoir de signature individuel pour engager la SCI SOCIETE1.) et qu'il est à ce titre dépourvu du droit d'ester en justice,

quant au fond à titre principal,

- constater que la SCI SOCIETE1.), dont les associés paritaires sont PERSONNE2.) et PERSONNE1.), avait en date du 1^{er} avril 2018 renoncé à percevoir un quelconque loyer de la part de l'étude SOCIETE3.), dont les associés à parts égales sont PERSONNE2.) et PERSONNE1.), associés qui s'étaient mis d'accord pour annuler l'ordre permanent pour le paiement du loyer, annulation qui a été effectuée sous la plume de PERSONNE1.), de sorte qu'à ce jour aucun loyer n'est redû à la SCI SOCIETE1.),
- déclarer la requête de bail à loyer introduite par PERSONNE1.) en date du 23 mars 2023 non fondée, partant le débouter de l'intégralité de ses demandes.

À titre subsidiaire,

- condamner PERSONNE1.) à tenir PERSONNE2.) quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et accessoires pouvant être prononcée contre lui dans le cadre de la prédite demande introduite par la société civile immobilière SOCIETE1.),

À titre plus subsidiaire,

- condamner PERSONNE1.), à payer à la SCI SOCIETE1.) la moitié du loyer mensuel qui serait redû à ce jour à la société SCI SOCIETE1.), soit un montant de 2.000.- EUR mensuel tel que demandé dans la requête initiale, le tout avec effet rétroactif au 1^{er} mai 2018.

Enfin, il demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 3.850.-EUR pour les frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Le requérant sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et

dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les faits constants en cause

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont les associés à hauteur de 50% chacun des parts de la société civile immobilière SOCIETE1.) dont le siège social se situe dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.) et dont cette dernière est le propriétaire.

Les deux associés précités sont également les deux gérants statutaires de ladite société. Il est encore constant en cause que l'étude d'avocat SOCIETE3.) constituée en 1991 par les deux associés y exerçait son activité et versait un loyer mensuel à la SCI SOCIETE1.) qui depuis 2012 était versé par ordre permanent à hauteur de 4.000.-EUR par mois. Les parties s'accordent encore pour dire qu'un bail écrit aurait existé.

Au courant de l'année 2018, suite à une dispute entre associés, l'étude d'avocat a été mise en liquidation.

Il est également établi au vu des pièces versées en cause que par citation directe en date du 9 janvier 2025, PERSONNE2.) a fait citer PERSONNE1.) à comparaître devant la 16^{ème} Chambre correctionnelle du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du chef de tentative d'escroquerie à jugement prétendument commise dans le cadre de la présente affaire. Le citant direct reproche à PERSONNE1.) d'avoir tenté d'induire en erreur le tribunal en soumettant une pièce constituée d'un acte d'huissier de justice signifié en date du 24 décembre 2020 et duquel il ressortirait que Maître PERSONNE2.) a son étude d'avocat établie à L-ADRESSE1.).

Or, cet acte aurait fait l'objet d'un rectificatif par huissier de justice en date du 8 janvier 2021 indiquant que Maître PERSONNE2.) n'aurait pas son étude à l'adresse précitée. Cette signification rectificative aurait également été adressée à PERSONNE1.) qui ne pouvait dès lors l'ignorer lorsqu'il a soumis la pièce litigieuse au tribunal.

L'affaire en question n'a pas encore été tranchée.

Faits prétentions et moyens de la société civile SOCIETE1.)

À l'appui de ses prétentions, la SCI SOCIETE1.) expose qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la ville de Luxembourg, section F ADRESSE4.), numéro NUMERO2.) et qu'elle avait donné les lieux en location à l'étude d'avocats SOCIETE3.).

Toutefois, au courant du mois d'avril 2018, les associés de l'étude SOCIETE3.) se seraient séparés.

Néanmoins, suite à la séparation et au moins à partir du 1^{er} mai 2018, Maître PERSONNE2.) aurait continué à occuper l'intégralité des lieux et à y exploiter seul son étude d'avocat, sans toutefois payer le moindre loyer ou tout autre montant de quelque nature que ce soit à la requérante.

La requérante fait valoir que Maître PERSONNE1.), tant en sa qualité d'ancien associé de l'étude SOCIETE3.) qu'en ses qualités d'associé et gérant de la société civile immobilière SOCIETE1.) n'a plus accès au bien depuis cette séparation.

Étant donné que le siège de la requérante se trouve actuellement au ADRESSE1.) auquel tant elle que son gérant PERSONNE1.) n'aurait plus accès et dans la mesure où il s'agit de l'objet du présent litige, la requérante déclare élire domicile en l'étude de Maître PERSONNE1.) précité, lequel demeure professionnellement à L-ADRESSE5.).

La requérante estime que le contrat de bail aurait pris fin lorsque l'étude a été mise en liquidation et dans la mesure où Maître PERSONNE2.) occuperait néanmoins toujours les lieux à titre professionnel, il serait à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait que Maître PERSONNE2.) dispose d'un droit ou titre lui permettant d'occuper les lieux, il conviendrait de constater qu'il n'a réglé ni loyers ni charges.

Malgré plusieurs mises en demeure lui adressées par courrier recommandé en date des 26 janvier 2021 et 22 mars 2022, la partie défenderesse refuserait de s'exécuter quant aux arriérés lui réclamés.

Au jour du dépôt de la requête, Maître PERSONNE2.) serait redevable de 58 mois d'arriérés de loyers depuis le 1^{er} mai 2018, soit la somme totale de (58 x 4.000) soit 232.000.- EUR en tout.

S'y ajouterait que les frais, respectivement les charges (frais de chauffage, gaz, eau, électricité, eaux usées, etc.) pour la période du 1^{er} mai 2018 au 31 décembre 2020, s'élèveraient à 14.533,38.-EUR et seraient également en souffrance.

En droit, la requérante base sa demande en paiement d'indemnités et frais d'occupation, respectivement d'arriérés de loyers et charges impayées, principalement sur les articles 1846 et 2227 du Code civil.

Dans l'hypothèse où le tribunal conclurait à l'existence d'un contrat de bail liant la requérante à la partie défenderesse, il conviendrait de prononcer la résiliation judiciaire de celui-ci.

À titre subsidiaire, si Tribunal venait à retenir que les articles 1846 et suivants du Code civil ne trouveraient pas à s'appliquer, la requérante déclare fonder sa demande sur la théorie de l'enrichissement sans cause de Maître PERSONNE2.) à ses dépens.

Enfin, la requérante sollicite le déguerpissement des lieux de Maître PERSONNE2.) endéans 6 mois à compter de la notification du jugement à intervenir.

À l'audience du 18 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a précisé sa demande principale à titre d'arriéré de loyers comme étant basée sur les articles 1728 et suivants du Code civil et à titre subsidiaire sur l'enrichissement sans cause. Elle a précisé qu'un contrat de bail écrit avait existé entre la société SOCIETE1.) et l'étude SOCIETE3.) qui était constituée sous la forme d'une convention d'association entre les deux avocats. Néanmoins, le document serait au vu de son ancienneté et suite au déménagement introuvable.

Elle a également fait valoir que Maître PERSONNE2.) pourrait facilement prouver que son étude ne serait pas établie au ADRESSE1.) en fournissant un document officiel du barreau de Luxembourg attestant où son étude était établie pour la période litigieuse.

Les parties marquèrent leur accord pour remettre l'affaire afin de permettre à Maître PERSONNE2.) de fournir ladite pièce.

À l'audience du 2 juin 2025, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande pour y inclure les loyers échus jusqu'au mois de juin 2025, soit 340.000.-EUR et les charges s'élèveraient à 14.533,38-EUR entretemps.

Maître PERSONNE1.) a précisé qu'en tant que gérant, il n'a plus accès auxdits locaux de la société SOCIETE1.), ce qui serait d'ailleurs attesté par le constat d'huissier du 20 mai 2019, de sorte qu'il conviendrait de retenir que la requérante, bien qu'étant propriétaire des lieux n'en aurait plus la jouissance.

Quant à la nullité de la requête soulevée par PERSONNE2.), PERSONNE1.) en sa qualité de gérant aurait, conformément aux statuts les pleins pouvoirs pour représenter la société en justice, de sorte que sa demande serait à déclarer recevable pour avoir été engagée par l'organe représentant la société, à savoir son gérant.

La requérante a encore déclaré renoncer à la pièce litigieuse visée par Maître PERSONNE2.) dans sa citation directe, de sorte que le principe du criminel tient le civil en l'état n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Finalement, elle a augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la porter à 5.000.-EUR.

Maître PERSONNE1.)

Maître PERSONNE1.) estime que la requête de Maître PERSONNE2.) serait à déclarer irrecevable à son encontre, étant donné que l'intervention forcée ne peut être faite qu'à l'encontre de personnes pouvant relever tierce opposition conformément à l'article 612 du Nouveau Code de procédure civile. Or, Maître PERSONNE1.) n'aurait pas cette qualité dans la présente instance.

Il a fait valoir que lui et les membres de son personnel avaient quitté les lieux en date du 1^{er} mai 2018.

Aucune demande ne saurait dès lors être dirigée contre lui afin qu'il tienne Maître PERSONNE2.) quitte et indemne ni intégralement ni partiellement des condamnations à titre d'arriérés de loyers ou d'indemnité d'occupation qui pourraient être prononcées dans le cadre de la présente instance.

Il conteste encore le bien-fondé de l'indemnité de procédure alors que l'iniquité ne serait pas rapportée en l'espèce.

Concernant les frais d'avocats sollicités, il a fait valoir que non seulement il n'aurait commis aucune faute, mais encore que la procédure en matière de bail à loyer serait gratuite. En outre, Maître PERSONNE2.) ne verserait aucune preuve de paiement de sorte que la demande serait à rejeter.

À titre reconventionnel, il a sollicité la somme de 5.000.-EUR à titre d'indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE2.)

Faits, prétentions et moyens de Maître PERSONNE2.)

Maître PERSONNE2.) soulève *in limine litis* la nullité de la requête introduite à son encontre en date du 23 mars 2023 par la société SOCIETE1.) sous la notice L-BAIL-190/23 au motif que Maître PERSONNE1.) a signé celle-ci en tant qu'avocat à la Cour pour le compte de la SCI SOCIETE1.) et pour lui avoir communiqué les pièces à la base de sa demande en tant qu'SOCIETE6.) S.A. bien que ce dernier n'ait jamais reçu un mandat valable de la part de ladite société.

À ce titre, il invoque les statuts de la SCI SOCIETE1.) et en particulier l'article 10, lequel stipule que ladite société est dirigée et administrée par ses associés et que le ou les gérants jouissent de pouvoirs étendus pour représenter la société en toutes circonstances, ainsi que pour entreprendre ou autoriser toutes les actions et opérations liées à son objet, tout en soulignant que la société ne peut contracter valablement qu'à travers la signature conjointe des deux associés gérants.

Ainsi, aucun des deux gérants ne pourrait, de sa seule initiative et par sa seule signature individuelle, engager la société ou comparaître en justice sans l'accord exprès de l'autre associé gérant.

En ordre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal serait amené à retenir que PERSONNE1.) agirait en tant qu'associé gérant de la SCI SOCIETE1.), la requête serait à déclarer irrecevable, étant donné que les statuts de cette dernière ne lui confèrent pas le pouvoir d'engager la société par sa seule signature.

Par courrier du 28 janvier 2025, il a demandé à la juridiction de surseoir à statuer en vertu de l'adage le criminel tient le civil en l'état au vu de la citation directe dirigée à l'encontre de PERSONNE1.).

Quant au fond, il fait valoir que la société civile immobilière SOCIETE1.), dont le siège social est établi à L-ADRESSE1.), serait la propriétaire de l'immeuble situé à la même adresse et qui aurait été occupé de manière ininterrompue depuis 1995, par l'association de fait SOCIETE3.), au sein de laquelle Maîtres PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient exercé leur profession d'avocat à la Cour.

Il précise que l'association s'acquitterait d'un loyer mensuel de 4.000.-EUR versé sur le compte de la S.C.I. SOCIETE1.). Il estime que le contrat de bail, faute de résiliation, et bien que tant lui que Maître PERSONNE1.) auraient établi leurs études d'avocat à des adresses différentes, courrait toujours.

Il conteste les affirmations de la SOCIETE1.), respectivement de Maître PERSONNE1.), selon lesquelles il occuperait encore à quelque titre que ce soit les locaux sis à L-ADRESSE1.) et qu'il y aurait toujours encore établi son étude.

Il fait valoir que la SCI SOCIETE1.) aurait renoncé à percevoir des loyers étant donné que les seuls associés partiaires PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient d'un commun accord annulé l'ordre permanent pour le versement du loyer à partir d'avril 2018, de sorte que la demande tendant au paiement d'arriérés de loyers dirigée à son encontre serait à déclarer non fondée.

À titre subsidiaire, PERSONNE2.) demande à ce que PERSONNE1.) doit le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre dans le cadre de la demande introduite par la société civile immobilière SOCIETE1.).

En dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE2.) dans l'hypothèse que le contrat de bail conclu par l'ancienne étude SOCIETE3.) avec la SCI n'aurait jamais été dénoncé ou résilié d'un commun accord, il conviendrait de retenir que tout loyer impayé serait réduit pour moitié chacun par les deux associés PERSONNE2.) et PERSONNE1.). Il en découlerait que ce dernier serait à condamner à payer à la requérante la moitié du loyer, respectivement de l'indemnité d'occupation, soit 2.000.- EUR par mois échu.

Enfin, PERSONNE2.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser les frais d'avocat à hauteur de 3.850.-EUR qu'il a dû déboursier suite à la procédure que ce dernier a intentée contre lui.

Finalement, il sollicite encore la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité de procédure.

À l'audience du 18 novembre 2024, il a encore estimé qu'aucun contrat de bail n'existerait actuellement entre lui et la SCI SOCIETE1.), de sorte que la demande dirigée contre lui aurait dû être faite sous forme de citation.

Il fait encore valoir que selon un document intitulé contrat de compensation, Maître PERSONNE1.) aurait encore son étude d'avocat en date du 5 novembre 2019 au sein de l'immeuble sis au ADRESSE1.).

En outre, le seul document sur lequel se base la SCI SOCIETE1.) pour affirmer qu'il occuperait les locaux à titre personnel pour y exercer son activité d'avocat encore après la séparation des deux associés, résulterait d'une signification d'huissier erronée en l'étude de Maître PERSONNE2.) au ADRESSE1.) qui a fait l'objet d'une correction par la suite et qu'il a intenté une action pénale à l'encontre de PERSONNE1.) pour avoir présenté cette pièce incomplète en justice par voie de citation directe.

Appréciation

Quant à la demande de jonction, le tribunal rappelle que chaque requête en justice donne naissance à une instance distincte, la jonction étant un acte de pure administration qui conserve à chaque cause son individualité,

sans les fonder dans une instance unique (cf. Cour d'appel, 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 du rôle).

La jonction a pour effet que les demandes sont instruites simultanément et jugées en même temps : le tribunal peut donc se prononcer sur toutes les demandes par un seul et même jugement et fonder sa décision sur des éléments de conviction puisés indifféremment dans toutes les instances qui ont été jointes. Cela dit, il est important de souligner que la jonction n'a pas pour effet d'amalgamer toutes les demandes au sein d'une même instance : en règle générale, chacune des instances conserve sa propre autonomie et les caractères qui lui sont spécifiques. Il s'ensuit que la jonction n'engendre pas un rapport d'instance unique regroupant toutes les parties en cause.

Sur base des liens entre les deux requêtes, il y a lieu de joindre les deux rôles.

Dans un souci de logique juridique, le tribunal analysera en premier les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.).

Quant au moyen tendant à déclarer nulle la requête pour défaut de mandat dans le chef de Maître PERSONNE1.) pour représenter la SCI SOCIETE1.)

PERSONNE2.) a soulevé en premier lieu la nullité de la requête de la société civile immobilière SOCIETE1.) au motif que Maître PERSONNE1.) n'aurait jamais valablement reçu mandat pour agir en justice pour le compte de ladite société, alors que pareille convention nécessiterait la signature, respectivement des deux associés ce qui ne serait manifestement pas le cas en l'espèce.

La représentation est l'expression de la volonté de la personne morale par ses organes vis-à-vis des tiers. C'est l'intervention au nom de la personne morale dans les actes et en justice (cf. V. *RENARD, Action et Représentation en justice des personnes morales, J.T. 2002, page 226*). La représentation a pour champ d'action la sphère externe de la société et régit les rapports entre celle-ci et les tiers.

La décision d'intenter une action en justice au sein de la société appartient à la sphère interne de la personne morale. L'effet fondamental de cette constatation d'acte relevant de la sphère interne est que la personne morale est directement engagée par les actes accomplis par l'organe agissant en cette qualité, étant donné que cet organe est présumé exprimer vis-à-vis des tiers directement et immédiatement la volonté de la personne morale.

Ceci implique que la personne morale n'est pas obligée de prouver à l'occasion d'une action en justice que la décision de l'introduction de l'action a été ordonnée par l'organe compétent, la régularité de cette décision étant présumée. La Cour de cassation belge a décidé à ce sujet qu'il n'est pas nécessaire de produire, devant les juridictions de l'ordre judiciaire, la preuve que la décision d'agir en justice émane effectivement de l'organe compétent de la personne morale (*Cass. belge., 9 février 1978, Pas., 1978, I, 670*). L'avocat comparaît en effet, comme fondé de pouvoirs sans avoir à justifier d'aucune procuration, et sans devoir établir qu'il a été chargé d'une cause par l'organe compétent d'une personne morale, la décision d'introduire une action en justice étant présumée avoir été prise par l'organe compétent au sein de la personne morale (*cf. V. RENARD, op.cit., page 233*).

A côté de l'organe légal de représentation de la société en justice, l'avocat bénéficie d'un mandat *ad litem* pour représenter la société en justice. En effet, l'avocat est présumé, même sur sa simple déclaration, avoir reçu de la personne morale un mandat régulier d'ester en justice. Il bénéficie d'une présomption réfragable d'avoir reçu une procuration régulière pour représenter la personne morale (*cf. V. RENARD, op. cit, page 228*). L'avocat n'a pas à justifier de son mandat. Cette dispense est traditionnelle et constitue un privilège de la profession. L'avocat est cru sur parole lorsqu'il déclare à l'instance se présenter au nom de telle partie (*cf. Juris-Classeur civil, annexes II, verbo° Avocat n° 21*). L'avocat qui conclut au nom d'une partie est un mandataire présumé.

Cette présomption de mandat peut cependant être renversée par le biais de la procédure en désaveu conformément aux articles 496 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, ce qui a pour objet de renverser la présomption issue du mandat *ad litem* et de remettre en cause la régularité des actes de procédure accomplis sous le couvert de ce mandat. Cette procédure n'a pas été introduite en l'espèce.

À défaut d'avoir fait usage de la procédure précitée et nonobstant la question de savoir si PERSONNE1.) a signé la requête en sa qualité d'avocat ou de gérant, le moyen de Maître PERSONNE2.) tendant à déclarer la requête nulle pour faute de mandat valable est à rejeter.

Quant au moyen de nullité résultant du défaut d'autorisation pour agir en justice.

PERSONNE2.) a encore fait valoir que la société civile immobilière SOCIETE1.) ne peut pas valablement agir en justice, étant donné qu'il n'a jamais donné son accord et que la société ne peut, selon ses statuts,

qu'être engagée par la signature de ses deux gérants, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Il est constant en cause que PERSONNE2.), associé à part égale, et gérant de la société civile immobilière SOCIETE1.), n'a pas donné son accord pour l'action en justice intentée à son encontre par ladite société.

D'ailleurs, la requête introductive est présentée par PERSONNE1.) en sa qualité de gérant de ladite société pour le compte de cette dernière et aucune mention n'est faite de son cogérant.

La société civile est régie par les articles 1832 à 1872 du Code civil.

Nonobstant sa personnalité morale, la société civile repose sur la considération de la personne des associés ; ceux-ci contractent intuitu personae, sur le fondement de la confiance qu'ils s'accordent mutuellement.

En application de l'article 1858 du Code civil, « S'il a été stipulé que l'un des administrateurs ne pourra rien faire sans l'autre, un seul ne peut, sans une nouvelle convention, agir en l'absence de l'autre, alors même que celui-ci serait dans l'impossibilité actuelle de concourir aux actes d'administration ».

En l'absence d'autres textes légaux organisant la société civile et en application de l'article précité, il y a lieu de se référer aux statuts afin de déterminer le pouvoir de représentation de la société à l'égard des tiers.

L'article 10 des statuts de la SCI précitée disposent que « *La société est gérée et administrée par les associés. Le ou les gérants ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en toutes circonstances et faire ou autoriser tous les actes et opérations rentrant dans son objet : la société est valablement engagée par les signatures conjointes des deux associés gérants. Chacun des associés a un droit illimité de surveillance et de contrôle sur toutes les affaires de la société.* »

Si ladite stipulation contractuelle prévoit que chaque gérant a les pouvoirs les plus étendus, il s'agit de la définition générale de leurs pouvoirs. Toutefois, il est indiqué de façon non équivoque que la société n'est valablement engagée que par la signature conjointe des deux gérants.

Il résulte des développements qui précèdent que la requête de la société civile immobilière SOCIETE1.) est à déclarer nulle pour défaut de pouvoir de celui représentant la société civile. Il n'y partant plus lieu d'analyser la demande en surséance à statuer qui tient au fond de l'affaire.

Par voie de conséquence, les demandes de Maître PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) de le tenir quitte et indemne sont devenues sans objet, de sorte qu'il n'y a également pas lieu de les analyser.

➤ Quant aux indemnités de procédure et frais d'avocat :

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cassation française, 2e chambre, 10.10.2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p.172)

En l'occurrence, au vu des circonstances du litige, les demandes respectives sont à déclarer non fondées, l'iniquité n'étant rapportée par aucune des parties au procès.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Le tribunal relève en premier lieu que la demande en remboursement des frais d'avocat sollicitée par PERSONNE2.) est dirigée contre PERSONNE1.) bien que la société civile immobilière SCI SOCIETE1.) est à l'origine de la procédure intentée contre le premier.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne justifie pas d'une faute dans le chef de PERSONNE1.) ni d'un lien de causalité direct quant au dommage dont il sollicite réparation, de sorte que cette demande est à rejeter.

Ayant succombé à l'instance, la société civile immobilière SOCIETE1.) doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

déclare nulle la requête du 23 mars 2023;

partant **déclare** les demandes de la société civile immobilière SOCIETE1.) irrecevables ;

déclare les demandes de Maître PERSONNE2.) formulées dans la requête du 20 septembre 2023 sans objet ;

déboute les parties de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit la demande de Maître PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat **non fondée** et en **déboute** ;

condamne la société civile immobilière SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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