**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**
**2025TALCH03/00187**

Audience publique du mardi, deux décembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-08884

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 31 juillet 2025,

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**E T :**

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

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-08884 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 24 octobre 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 4 novembre 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 le

## J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 3 novembre 2023 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 69.474,90 euros, sinon tout autre montant même supérieur, à titre d'indemnisation de la perte de jouissance évaluée à 22% du montant du loyer sur la période du 1er octobre 2022 au 31 décembre 2022 et du 1er mai 2023 au 31 octobre 2023 ;

- voir ordonner, pour autant que de besoin, la nomination d'un expert ;

- voir dire que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires.

SOCIETE2.) a encore sollicité la condamnation de la partie défenderesse au paiement des honoraires et frais d'avocat à hauteur de 10.000.- euros, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

Cette affaire avait été enrôlée sous le n° de rôle L-BAIL-NUMERO3.).

Par requête en intervention déposée le 15 janvier 2024 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, SOCIETE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après SOCIETE3.)) pour la voir intervenir dans le litige principal pour voir :

- joindre dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le rôle d'intervention au rôle principal portant le numéro L-BAIL-NUMERO3.) ;

- dire que la société requise est tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise éventuellement diligentées à la suite de la requête introduite par SOCIETE2.) en raison du mandat de gérance d'immeuble conclu le 20 juillet 2021 entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.) ;

- condamner la partie en intervention à tenir SOCIETE1.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre ; et

- condamner SOCIETE3.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros dans l'hypothèse où elle serait condamnée à tenir SOCIETE1.) quitte et indemne.

Cette affaire avait été enrôlée sous le n° de rôle de rôle L-BAIL-9/24.

SOCIETE1.) a invoqué à l'irrecevabilité de la requête introductive d'instance au motif qu'elle aurait dû être introduite par voie de citation, constituant le mode de saisine de droit commun.

Subsidiairement et quant au fond, elle a contesté tout préjudice quelconque tant en son principe qu'en son quantum et a conclu au rejet de l'ensemble des demandes adverses, ainsi qu'à la nomination d'un expert.

SOCIETE3.) a soulevé l'incompétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour connaître de la requête en intervention de SOCIETE1.).

Par jugement du 19 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a ordonné la jonction des rôles n° L-BAIL-NUMERO3.) et L-BAIL-9/24, a dit la requête introductive d'instance du 3 novembre 2023 recevable et s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande en intervention dirigée par la SOCIETE1.).

Il a constaté l'accord de SOCIETE2.) et de SOCIETE1.) de voir ordonner une expertise judiciaire et de réserver le surplus et les frais.

Il a, avant tout progrès en cause, ordonné une expertise et a commis pour y procéder l'expert Georges WIES.

Il a réservé le surplus et les frais, a tenu l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise et a laissé les frais et dépens en lien avec la requête en intervention du 15 janvier 2024 à charge de SOCIETE1.).

Par ordonnance rendue le 14 mars 2024, inscrite au répertoire fiscal sous le n° 945/24, l'expert Georges WIES fut remplacé par l'expert Pierre HACK de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.).

Par requête en récusation dirigée contre l'expert Pierre HACK, déposée en date du 31 mars 2025, SOCIETE1.) a demandé à voir ordonner la récusation de l'expert et à voir désigner un autre expert.

A titre subsidiaire, elle a sollicité à voir ordonner des devoirs supplémentaires.

SOCIETE2.) s'est opposée à la demande en récusation de l'expert HACK.

Quant à la demande subsidiaire, il ne s'agirait plus d'une demande en récusation, de sorte que cette demande serait nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée pour violer le principe de l'autorité de chose jugée, une mission étant d'ores et déjà ordonnée, sinon pour constituer une demande nouvelle par rapport à la mission d'ores et déjà ordonnée, sinon pour n'avoir aucune pertinence.

L'expert HACK, entendu à l'audience publique de première instance du 16 juin 2025, a formellement contesté les reproches à son égard.

Par jugement du 14 juillet 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes de SOCIETE1.), les a dit non fondées, a renvoyé le dossier devant l'expert HACK pour exécution de la mission lui confiée par ordonnance n° 945/24 du 14 mars 2024 et a gardé l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise.

Par exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2025, SOCIETE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement du 14 juillet 2025.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir ordonner le remplacement de l'expert Pierre HACK.

Subsidiairement, elle demande à voir ordonner les devoirs supplémentaires tels que repris dans le dispositif de l'acte d'appel.

SOCIETE2.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable pour être prématuré. Elle réclame, sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

**Position des parties**

1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) expose qu'elle entend remettre en cause la décision retenant que l'expert HACK est impartial.
Elle estime l'appel recevable en faisant valoir que, une fois le rapport d'expertise rendu, il influencerait grandement le juge au fond. Telle situation serait comparable à un élément définitivement tranché au fond et ainsi immédiatement appelable.

Il s'agirait d'une demande incidente tranchant bien définitivement une partie du litige. En effet, à partir du moment où le juge de paix a rejeté la demande en récusation, il serait *a fortiori* obligé de retenir par la suite que le rapport d'expertise HACK est impartial.

La demande en récusation de l'expert constituerait une « *instance autonome de la procédure au fond* » et le jugement entrepris du 14 juillet 2025 mettrait fin à cette instance.

SOCIETE1.) renvoie encore à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme (ci-après la CEDH) aux motifs pris qu'un expert partial ne permettrait pas de procès équitable et que l'appel serait de droit.

2. SOCIETE2.)

SOCIETE2.) expose que le jugement rendu le 14 juillet 2025 mettrait seulement fin à un incident de procédure, mais, en aucun cas, ne préjugerait du fond de l'affaire, et ne mettrait pas non plus fin à l'instance.

Au lieu d'un simple acte, tel un courrier ou une note de plaidoiries adressés à la juridiction du fond, SOCIETE1.) aurait déposé une requête pour cet incident. Par ce fait, la décision du 14 juillet 2025 et celle du 19 février 2024 relèveraient d'une seule et même instance.

Le critère de distinction pour apprécier si un jugement est immédiatement appelable résiderait dans le seul dispositif de la décision de première instance. Or, en l'espèce le jugement dont appel ne porterait que sur la poursuite de l'expertise mais ne trancherait pas de question de fond.

**Motifs de la décision**

Aux termes des articles 355, 579 et 580 du nouveau code de procédure civile, seuls peuvent être frappés d'appel, immédiatement et indépendamment de la décision sur le fond, les jugements qui, dans leur dispositif, tranchent une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction et les jugements qui, statuant sur une exception, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin au litige.

Si, en revanche, le juge s'est prononcé sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou quelque autre incident qui ne met pas fin au litige et s'il n'a pas, dans le

dispositif, vidé au moins une partie du fond même du litige, l'appel ne pourra être interjeté indépendamment de l'appel contre le jugement sur le fond. (CA, 5 juillet 2000, rôle n° 24125)

La Cour de cassation (arrêt n° 13/98 du 28 février 1998) a, en outre, décidé que « *pour justifier la recevabilité du recours immédiat, l'élément de décision définitive devant trancher une partie du principal doit être formulé de manière formelle et explicite dans le dispositif* ».

Ainsi, il n'y a pas lieu de tenir compte des motifs de la décision, ni de dispositions qui ne sont pas contenues dans le dispositif lui-même. (CA, 17 mars 1998, rôle n° 19151)

En l'espèce, le jugement déféré à la juridiction d'appel s'est limité à rejeter dans son dispositif la demande de SOCIETE1.) à voir ordonner la récusation de l'expert HACK, avant de renvoyer l'affaire devant l'expert HACK pour exécution de sa mission et a gardé l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise. Aucune question de fond n'est tranchée par le jugement entrepris et il n'est pas non plus mis fin à l'instance.

Les décisions prises par le juge chargé du contrôle sur une demande en récusation et sur une demande en remplacement du technicien pour manquement à ses devoirs sont **relatives à l'exécution d'une mesure d'instruction**, c'est-à-dire à des incidents qui, sans remettre en cause la décision initiale du juge dans son principe, font obstacle à la bonne exécution de la mesure d'instruction. (CA, 15 mai 2002, rôle n° 26 204)

Aux termes de l'article 578 du nouveau code de procédure civile, la voie de l'appel est ouverte en toutes matières, même gracieuses, contre les jugements de première instance s'il n'en est autrement disposé.

Or l'article 374 du nouveau code de procédure civile dispose que **les décisions relatives à l'exécution d'une mesure d'instruction ne peuvent être frappées d'appel qu'en même temps que le jugement sur le fond**.

Ensuite, le moyen de SOCIETE1.) en vertu duquel, une fois le rapport d'expertise rendu, elle ne saurait plus revenir sur son caractère prétendument partial tombe à faux en ce qu'il sera toujours possible de remettre en cause la prétendue impartialité de l'expert HACK dans le cadre d'une procédure d'appel contre le jugement ayant statué au fond de l'affaire, tel que solliciter la mise à l'écart de l'expertise HACK ou l'instigation d'une nouvelle expertise judicaire.

Seul le dispositif est pris en considération pour déterminer si un jugement remplit les conditions pour être appelable ou non, **à l'exclusion des motifs, même si ceux-ci développent clairement l'opinion du tribunal et laissent clairement apparaître la décision susceptible d'être adoptée en fonction de l'issue de la mesure d'instruction** ou provisoire (PERSONNE1.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ième édition, n° 1398).

SOCIETE1.) disposant donc dans la suite d'un droit de recours contre le jugement ayant tranché le fond de l'affaire, lors duquel elle pourra également remettre en cause tant la prétendue partialité de l'expert HACK que le rapport d'expertise lui-même, le moyen tiré de l'article 6 de la CEDH est également à rejeter.
Au vu des éléments qui précèdent et sur base des principes y exposés, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de déclarer l'appel irrecevable comme étant prématuré.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut par SOCIETE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer recevable mais non fondée.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la pure forme,

dit l'appel irrecevable,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.