

**Rôle No. TAL-2020-01029**  
**No. 2020TALREFO/00273**  
**du 3 juillet 2020**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 3 juillet 2020, tenue par Nous Christina LAPLUME, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

---

**DANS LA CAUSE**

**E N T R E**

la société AAA, établie et ayant son siège social à [...], représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no [...],

élisant domicile en l'étude de Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Laurent METZLER, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**E T**

- 1) BBB, également connu sous la dénomination [...], établi et ayant son siège social à [...], inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro [...], représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub1) comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 209469, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Myriam PIERRAT, avocat, en remplacement de Maître Pierre ELVINGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

- 2) CCC, établie et ayant son siège social à [...], inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro [...], représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par ses organes statutaires actuellement en fonctions, actuellement sans siège social connu,

**partie défenderesse sub2) comparant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**en présence de :**

- 1) DDD, établie à [...], représentée par [...],

**partie intervenant volontairement sub1) comparant par Maître Jonathan HOLLER, avocat, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

- 2) l'Etat du Grand-Duché du Luxembourg, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonction dont les bureaux sont établis à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine, et pour autant que de besoin par [...], ainsi que par [...],

**partie intervenant volontairement sub2) comparant par Maître Julie DENOTTE, avocat, en remplacement de Maître Patrick KINSCH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 18 juin 2020, Maître Laurent METZLER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Myriam PIERRAT, Maître Maximilien LEHNEN, Maître Jonathan HOLLER et Maître Julie DENOTTE furent entendus en leurs explications et moyens.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par exploit de l'huissier Michèle WANTZ, huissier de justice de Luxembourg du 31 janvier 2020, la société AAA (ci-après AAA) a fait donner assignation à BBB (ci-dessous BBB) et à CCC (ci-après CCC), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer, pour la durée d'une année, un séquestre avec la mission de détenir, administrer et gérer les loyers et avances sur charges à échoir à partir du 1<sup>er</sup> février 2020 et relatif à l'immeuble sis à [...] ainsi qu'à celui sis à [...].

La demande de la société AAA est basée sur l'article 1961 du code civil et sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> sinon 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

### **I. Les faits**

La société AAA fait exposer qu'en date du 6 avril 2016, elle a signé un contrat de bail avec DDD (ci-après DDD) portant sur la location d'un immeuble sis à [...].

Etant donné que ce contrat a fait l'objet d'une cession par DDD à CCC au début du mois de mai 2017, la société AAA déclarer s'acquitter, depuis lors, du paiement mensuel des loyers entre les mains de CCC.

La société AAA explique ensuite que le 26 juillet 2019, elle a conclu un contrat de bail avec CCC qui porte sur la location d'une maison unifamiliale sise à [...].

Le 6 novembre 2019, BBB aurait informé AAA qu'en vertu de la loi du 13 février 2018 portant sur la gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique, ainsi que sur l'interdiction du financement des cultes par les communes,

il serait le propriétaire des deux immeubles ci-avant énoncés et que dorénavant elle serait tenue de s'acquitter des loyers entre ses mains.

Au regard du fait que CCC insisterait cependant également à percevoir le paiement des loyers respectifs de la part de AAA celle-ci déclare ignorer auprès de qui s'acquitter valablement ; qu'étant donné qu'une instance serait actuellement pendante devant la Justice de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, quant à la question de savoir qui des deux, BBB ou CCC, est le propriétaire des deux immeubles en question, la société AAA demande qu'en attendant l'issue du procès pré-décrit, elle se voit autoriser à consigner les loyers et les avances sur charges à échoir auprès d'un tiers séquestre.

## **II. Quant à la recevabilité des interventions volontaires**

Suivant requêtes déposées à l'audience des plaidoiries du 18 juin 2020, DDD ainsi que l'Etat du Grand-Duché du Luxembourg ont déclaré intervenir volontairement dans la présente instance.

Les parties en cause ne s'étant pas autrement opposées à ces interventions volontaires, il y a lieu de les déclarer recevables.

## **III. Le moyen d'incompétence soulevé par CCC**

CCC conclut à l'incompétence *ratione materiae* du Juge des référés du Tribunal d'arrondissement pour connaître de la présente demande alors que la requérante aurait dû saisir le Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer.

BBB, DDD et l'Etat du Grand-Duché se sont rapportés à Prudence de justice.

CCC se réfère tout d'abord à l'article 3. 3° du nouveau code de procédure civile aux termes duquel le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. Elle invoque ensuite, plus particulièrement, l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation selon lequel le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires (...) ainsi que les articles 15, 16 et 17 du nouveau code de procédure civile relatifs à la procédure des référés en matière de bail à loyer.

La société AAA résiste à ce moyen en soutenant que sa demande en institution d'un séquestre ne présenterait aucun lien avec le litige existant entre BBB, CCC et DDD actuellement pendant devant le Juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, de

sorte que le Président du Tribunal d'arrondissement serait compétent pour en connaître.

Force est de constater que dans la présente cause, il existe, au vu de l'intervention de la loi du 13 février 2018 précitée portant création de BBB, un différend quant à la question de savoir qui est le bailleur de la société AAA partant qui peut valablement percevoir les revenus locatifs des immeubles par elle loués. Ce différend est à considérer comme étant une contestation entre le bailleur et le preneur relative à l'existence du bail d'immeuble au sens de l'article 3. 3° du nouveau code de procédure civile.

Il échet par ailleurs de retenir que la demande de AAA, tendant à voir instituer une mesure de séquestre des loyers est, conformément à l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 précitée, une mesure provisoire accessoire à cette contestation et relève de la compétence du Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer.

Le moyen d'incompétence soulevé par CCC est partant fondé et le Président du Tribunal d'arrondissement, voire le juge qui le remplace, est incompétent *ratione materiae* pour instituer un séquestre lorsque la cause est un contrat de bail à loyer.

## P A R C E S M O T I F S

Nous, Christina LAPLUME, Premier juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement;

recevons la demande en la forme;

disons les interventions volontaires de DDD et de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg recevables;

disons que le Président du Tribunal d'arrondissement est incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande;

laissons les frais de l'instance à charge de la société AAA;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.

