

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2022-04022

No. 2022TALREFO/00344

du 2 septembre 2022

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 2 septembre 2022, tenue par Nous Philippe WADLÉ, 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, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.), en abrégé SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Paulin Serge NTSA EYANA, avocat, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg,

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés ordinaire du lundi matin, 29 août 2022, Maître Paulin Serge NTSA EYANA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Anne-Laure JABIN fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce, le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 19 mai 2022, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un huissier de justice avec la mission telle que spécifiée dans le dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 932 du même code.

Aux termes de son assignation, la société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.340,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Positions des parties

La société SOCIETE1.) expose à l'appui de sa demande que son bailleur PERSONNE1.) a, par lettre recommandée en date du 27 janvier 2021, résilié le contrat de bail commercial ayant lié les parties depuis le 11 août 2004 et ayant porté sur des locaux sis à L-ADRESSE3.) ; que cette résiliation avait pour motif la reconstruction et la transformation des immeubles loués conformément à l'article 1762-11 du Code civil ; que cependant, au vu des informations en sa possession, elle soupçonne que les travaux invoqués au titre de la résiliation n'ont pas été effectués et que les locaux ont été loués en l'état à un nouveau locataire, à savoir une société SOCIETE2.) ; qu'elle estime que la résiliation est dès lors à qualifier d'abusive, ce qui lui donnerait le droit de réclamer, sur le fondement de l'article 1762-12 du Code civil, une indemnité d'éviction visant à réparer les désagréments subis en raison de ladite résiliation ; qu'il y aurait partant lieu de nommer un huissier de justice aux fins de faire constater la réalisation (ou non-réalisation) des travaux en question.

Elle conclut au rejet de l'ensemble des demandes et moyens adverses.

PERSONNE1.) soulève principalement l'incompétence du juge saisi, au motif que le litige éventuel au fond a trait à l'exécution un bail commercial conclu entre parties et relève, en tant que tel, de la compétence exclusive du juge de paix.

Subsidiairement, il conclut à l'irrecevabilité de la demande en faisant valoir que la mesure sollicitée ne constitue pas une mesure d'instruction, mais une mesure d'investigation générale dépassant les dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre plus subsidiaire, il soutient que la demande est irrecevable au vu de la transaction conclue le 15 juin 2021 entre parties et qualifiée erronément d'avenant au contrat de bail commercial.

En dernier ordre de subsidiarité, il estime que la demande est à rejeter pour être non fondée, eu égard notamment aux différentes factures qu'il verse au débat et dont il résulterait que les travaux ayant servi de motif à la résiliation du contrat de bail, ont bien été réalisés et que, partant, les reproches formulés par la demanderesse ne sont pas justifiés.

Il réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit la soulever d'office.

Il est de principe que le juge des référés compétent *rationae materiae* est celui de la juridiction qui serait compétente au fond pour connaître du litige et dont il est l'émanation.

En effet, le juge des référés étant l'émanation de la juridiction à laquelle il appartient, il en découle que sa compétence d'attribution est limitée aux seuls litiges qui, par leur nature ou leur montant entrent dans les attributions de la juridiction dont il est l'émanation. Par conséquent la compétence du juge des référés auprès du tribunal d'arrondissement est restreinte aux litiges dont la connaissance appartient quant au fond à ce tribunal et dont la compétence n'a donc pas été spécialement attribuée à une autre juridiction.

En application de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

Aux termes de l'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles [...]* ».

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1^{er}, paragraphe 3, deuxième alinéa, ainsi que des articles 19 et 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les demandes portant sur un bail commercial, tout comme celles relatives aux baux à usage d'habitation, doivent être introduites devant le tribunal de paix.

Il résulte enfin de l'article 1762-12 du Code civil, qui est mentionné par la demanderesse dans son assignation, que le juge de paix est compétent pour fixer, le cas échéant, le montant de l'indemnité d'éviction redue par le bailleur.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) agit en sa qualité d'ancien locataire des lieux qui lui ont été loués par PERSONNE1.) suivant contrat de bail commercial conclu le 11 août 2004. Elle prétend que la résiliation dudit bail, lui notifiée par PERSONNE1.) par courrier recommandé en date du 27 janvier 2021, est abusive en ce qu'elle est motivée par la volonté de ce dernier de faire procéder à des travaux qui, en réalité, n'ont jamais été réalisés. Elle en conclut qu'elle est droit d'obtenir réparation du préjudice lui accru en raison de ladite résiliation.

Le litige opposant les parties au fond a donc trait à l'exécution d'un contrat de bail commercial, et plus particulièrement à la régularité et aux conséquences éventuellement dommageables de la résiliation de celui-ci, de sorte qu'en application des dispositions légales ci-avant citées, le juge de paix est seul compétent pour en connaître.

Il s'ensuit que juge des référés saisi, en tant qu'émanation du tribunal d'arrondissement, juridiction de droit commun, est incompetent pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass.*, 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, *JTL* 2015, p. 166).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

PERSONNE1.) ayant été contraint d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, sa demande est fondée pour un montant fixé à 750,- euros.

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

Nous Philippe WADLÉ, 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, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons incompétent pour en connaître ;

rejetons la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750,- euros ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.)