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

No. Rôle: TAL-2024-07926

No. 2024TALREFO/00495

du 20 novembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 20 novembre 2024, tenue par Nous Christina LAPLUME, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Sabrina MARTIN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Nicolas BOURNONVILLE, avocat, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses comparant par Maître Franck GREFF, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 7 novembre 2024, Maître Nicolas BOURNONVILLE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Franck GREFF fut entendu en ses explications.

Sur ce le juge 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 d'huissier de justice du 27 septembre 2024, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.à.r.l. et la société SOCIETE3.) S.à.r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert 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 base de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 933 du même code.

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ensemble les plaidoiries peuvent être résumés tel qu'il suit.

Suivant contrat de location du 11 septembre 2018, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a pris en location auprès du bailleur la société SOCIETE4.) S.à.r.l., un local commercial sis à ADRESSE3.) pour y exploiter un restaurant sous l'enseigne ENSEIGNE1.). Etant donné que postérieurement à la signature du contrat de bail avec la société SOCIETE4.) S.à.r.l., l'immeuble a fait l'objet d'une vente à la société SOCIETE2.) S.à.r.l., un avenant a été signé avec ce nouveau bailleur.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. explique qu'à l'étage au-dessus de son local, la société SOCIETE3.) S.à.r.l. exploite un restaurant sous l'enseigne « ENSEIGNE2.) ». En date du 26 juin 2024, un dénommé PERSONNE1.) lui aurait adressé un courriel au nom de la société SOCIETE3.) S.à.r.l., l'informant que cette dernière ferait procéder à des travaux dans le plafond du restaurant ENSEIGNE1.) entre le 27 et le 28 juin 2024 ; que ces travaux auraient été réalisés, non pas aux dates pré-indiquées mais en date des 10, 11 et 12 juillet 2024 tel que cela résulte d'ailleurs du procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice Geoffrey GALLE le 27 août 2024.

Selon SOCIETE1.) S.à.r.l., il s'est avéré par la suite que la société SOCIETE2.) S.à.r.l. a fourni les clés d'accès à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. afin que les ouvriers d'une société dénommée « ENSEIGNE3.) » accèdent aux lieux loués par SOCIETE1.) S.à.r.l. pour y procéder à des travaux de raccordement au réseau électrique, d'étanchéité au plafond et d'évacuation des eaux ; qu'au cours de ces travaux des dégâts matériels

considérables auraient été causés au plafond rendant l'exploitation du restaurant ENSEIGNE1.) impossible depuis le 12 juillet 2024.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. reproche au bailleur, la société SOCIETE2.) S.à.r.l., d'avoir permis à la société SOCIETE3.) S.à.r.l. d'accéder à ses lieux sans avoir eu, au préalable, son accord et d'y avoir laissé réaliser des travaux ayant causé des dégâts matériels aux locaux loués par SOCIETE1.) S.à.r.l. ; qu'au vu du refus de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. de procéder à un constat à l'amiable, il y aurait lieu d'ordonner une expertise visant à établir l'origine des désordres dont sont affectés les locaux loués ainsi que les moyens pour y remédier.

Les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. soulèvent, avant toute défense au fond, l'incompétence du juge saisi au motif que le litige éventuel au fond a trait à l'exécution d'un bail commercial conclu entre parties et relève, en tant que tel, de la compétence exclusive du juge de paix.

Quant à la société SOCIETE3.) S.à.r.l., celle-ci demande encore sa mise hors de cause au vu de l'absence d'un quelconque lien avec les parties SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE1.) S.à.r.l.

A titre subsidiaire, les sociétés SOCIETE2.) S.à.r.l. et SOCIETE3.) S.à.r.l. soulèvent l'incompétence *ratione valoris* et, à titre encore plus subsidiaire, elles s'opposent à la demande tendant à voir instituer une mesure d'expertise au motif qu'elles n'ont pas commis de faute.

Quant à la demande de mise hors de cause

La société SOCIETE3.) S.à.r.l. demande à se voir mettre hors de cause au motif qu'il n'existe aucun lien contractuel avec la société SOCIETE1.) S.à.r.l.; que le réel exploitant du restaurant « ENSEIGNE2.) » serait la société SOCIETE5.) S.à.r.l., tel que cela résulte de « l'autorisation pour l'établissement d'une terrasse » émise par l'SOCIETE6.) pour l'année 2024 au profit de la société SOCIETE7.) » ; que c'est cette dernière, en sa qualité de locataire des lieux loués, qu'il conviendrait de faire intervenir dans la présente cause.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. s'oppose à la demande de mise hors de cause au motif que c'est sur ordre de SOCIETE3.) S.à.r.l. que les ouvriers se sont introduits dans les locaux du restaurant ENSEIGNE1.) pour y réaliser des travaux de réfection ; que même s'il n'existe pas de lien contractuel entre SOCIETE3.) S.à.r.l. et SOCIETE1.) S.à.r.l., tout porte à croire que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. est liée à l'exploitant des lieux loués étant donné que suivant courriel du 26 juin 2024, lui adressé par un dénommé PERSONNE1.), celui-ci s'est exprimé au nom et pour le compte de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. en utilisant l'adresse email « MAIL1.) » et l'informant des travaux qui seront réalisés dans les lieux loués par SOCIETE1.) S.à.r.l.

L'article 350 du nouveau code de procédure civile dispose que « *S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait*

dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé ».

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile (Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre).

Il est admis qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, a priori, exclue.

En l'occurrence, même à supposer que la société SOCIETE5.) S.à.r.l. soit le réel locataire des lieux qui se trouvent au-dessus du restaurant ENSEIGNE1.), il résulte à suffisance du courriel du 26 juin 2024, émanant d'un dénommé PERSONNE1.), que celui-ci a utilisé une adresse email faisant croire qu'il a agi pour le compte de la société SOCIETE3.) S.à.r.l. en tant que locataire des lieux sinon comme agissant pour le compte du locataire. Il est partant établi à suffisance de droit que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité délictuelle de SOCIETE3.) S.à.r.l. en relation avec les prétendus désordres prédécrits, n'est, a priori, pas à exclure.

La demande de SOCIETE3.) S.à.r.l. tendant à se voir mettre hors de cause est partant à rejeter.

Quant à la compétence *ratione materiae* de la présente juridiction

Il est constant en cause que les parties SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE2.) S.à.r.l. sont liées par un contrat de bail commercial qui porte sur la location d'un local qui se trouve dans le SOCIETE8.), sis à ADRESSE4.), sur le site « ADRESSE5.) » et qui est destiné, d'après l'article 3 du contrat de bail commercial versé aux débats, à « l'exploitation d'une activité commerciale relative à l'exploitation d'un restaurant de crêpes. »

L'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* ».

Cette disposition rejoint l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile qui dispose que le juge de paix « *connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (...)*

3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des 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 (...) ».

Etant une règle de compétence d'exception, l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile, précité, est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

Il découle en outre de ce texte que la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, s'étend non seulement à l'existence et à l'exécution des obligations normales entre bailleurs et locataires ainsi qu'à la résiliation du bail, mais comprend encore toutes les contestations pouvant résulter de l'inexécution d'une obligation quelconque du bailleur ou du preneur (Cour 28 avril 1975, Pas. 23, p. 146; Cass 16 février 1967, Pas. 20, p. 307). La compétence que le juge de paix tire de cette disposition tient à la seule nature du contrat.

En l'occurrence, même si l'objet de la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. tend à voir déterminer les dégâts matériels occasionnés « par les parties défenderesses » dans le local qu'elle loue auprès de la société SOCIETE2.) S.à.r.l., force est de constater que cette dernière, en sa qualité de bailleur, s'est engagée, dans le cadre du bail commercial, à mettre à disposition de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. un local servant à l'exploitation de son commerce.

Les prétendus dégâts matériels au plafond du local du restaurant ENSEIGNE1.) résultent probablement de l'intervention de l'entreprise qui a eu accès aux-dit lieux grâce aux clés qui lui ont été fournis par le bailleur. Or, le principal litige de la présente cause s'inscrit dans la relation qui existe entre le bailleur et son locataire. Les obligations contractuelles réciproques auxquelles les parties en cause sont tenues résultent du contrat de bail commercial signé entre les parties et, le cas échéant, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. pourra prétendre à une action en dommages et intérêts à l'encontre du bailleur la société SOCIETE2.) S.à.r.l.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. rentre dans le champ d'application de l'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 précitée et le juge des référés doit se déclarer incompétent pour connaître de la demande en institution d'une mesure d'expertise.

Enfin, quant à la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE3.) S.à.r.l., il y a lieu de retenir que celle-ci se rattache au litige principal existant entre le bailleur et son locataire par rapport au bail commercial précité de sorte qu'elle doit suivre le même sort.

Le juge des référés est partant incompétent pour en connaître.

Le courrier du litis-mandataire de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. adressé à la présente juridiction en cours de délibéré, le 8 novembre 2024, n'est pas à prendre en considération étant donné qu'en application du principe du contradictoire, du respect des droits de la défense et en application de l'article 282 du nouveau code de procédure

civile, les demandes en intervention à formuler contre d'éventuelles autres personnes doivent être faites en temps utile.

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

Nous Christina LAPLUME, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons incompétent *ratione materiae* pour en connaître ;

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 SOCIETE1.) S.à.r.l.