

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1062/2023
E-BAIL-192/22

Audience publique du 24 mai 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse en sursis, comparant par Maître Tessa STOCKLAUSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société civile immobilière **SOCIETE2.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en sursis,
partie demanderesse originaire, comparant par Maître Jean TONNAR, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocats à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette respectivement à Luxembourg,

en présence de

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse en sursis,
partie défenderesse originaire, faisant défaut,

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, faisant défaut.

Faits :

Suivant requête déposée le 5 avril 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 26 avril 2023 pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A cette audience l'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 19 mai 2023, les mandataires des parties SOCIETE1.) s.à r.l. et SOCIETE2.) SCI

furent entendus en leurs moyens et explications. PERSONNE1.) et PERSONNE2.), bien que régulièrement convoqués, ne comparurent pas, ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit :

Par requête déposée en date du 5 avril 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a fait convoquer la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de sursis commercial, pour voir ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement prononcée par jugement du 11 janvier 2023 à l'égard de la société SOCIETE1.) s.à r.l. et lui accorder un sursis de neuf mois en application de l'article 1762-9 du code civil.

A l'appui de sa demande, la requérante expose que suivant contrat de bail signé en date du 3 mars 2012, la société SOCIETE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison de rapport et de commerce sise à L-ADRESSE1.) et que par contrats de bail commerciaux successifs signés en date du 14 mai 2014 et 15 mai 2017, PERSONNE2.), agissant en qualité de bailleur, a donné en location à la société SOCIETE1.) le local de commerce situé au rez-de-chaussée de l'immeuble précité en vue de l'exploitation d'un café/restaurant.

Elle explique que par courriers recommandés du 14 février 2022, l'ancien mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail principal signé avec le propriétaire SOCIETE2.) et les contrats signés avec tous les sous-locataires, dont la société SOCIETE1.), avec effet au 1^{er} avril 2022.

Elle fait valoir que par requête déposée le 2 mai 2022 au tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE2.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir constater que le contrat de bail signé en date du 3 mars 2012 entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) est venu à expiration le 1^{er} avril 2022 et pour voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef. Suivant jugement rendu en date du 11 janvier 2023 dans la cause précitée, le juge de paix aurait constaté que le bail signé entre parties est résilié avec effet au 1^{er} avril 2022 et aurait condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de trois mois à partir de la notification du jugement.

La requérante affirme avoir contesté la validité de la résiliation de son bail par courrier recommandé du 25 février 2022 notifié à PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) soutient que par requête déposée le 31 mai 2022, PERSONNE2.) l'a fait convoquer à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail signé entre parties et pour voir ordonner son déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef. Cette affaire serait inscrite sous le n°E-BAIL-257/2022 et fixée à l'audience du 26 avril 2023 après maintes refixations du mandataire actuel de PERSONNE2.).

La requérante explique qu'elle exploite dans les lieux loués un restaurant avec débit de boissons et qu'elle y emploie plusieurs salariés. Elle affirme avoir fait des démarches pour trouver un nouveau local adapté à ses besoins afin de déménager son commerce et avoir signé en date du 30 mars 2023 un contrat de bail commercial dans l'immeuble voisin situé à L-ADRESSE4.) pour y poursuivre son activité. Elle fait valoir que ledit contrat prévoit une entrée en jouissance au 1^{er} juin 2023 et qu'il y a lieu de prévoir le temps nécessaire pour l'aménagement et l'installation des locaux afin de les adapter à ses besoins.

Elle soutient qu'elle ne sera pas à même de libérer les lieux endéans le délai de déguerpissement prévu par le jugement du 11 janvier 2023.

Pour autant que le jugement du 11 janvier 2023 lui soit opposable, la requérante, en sa qualité de sous-locataire, respectivement sous-sous-locataire, sollicite un sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement prononcée par jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 11 janvier 2023 de neuf mois en application de l'article 1762-9 du code civil.

A l'audience des plaidoiries du 19 mai 2023, la société SOCIETE1.) explique que sa requête est dirigée contre la société SOCIETE2.) et qu'elle demande à ce que la décision soit déclarée commune à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.). Elle affirme avoir trouvé un accord avec la société SOCIETE2.) à ce qu'elle puisse rester dans les lieux jusqu'à la fin du mois d'août 2023.

La société SOCIETE2.) est d'accord à voir accorder un sursis commercial au sous-locataire jusqu'à la fin du mois d'août 2023.

Au vu de l'accord des parties à l'audience et à défaut de contestations ou objections formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), il convient d'accorder à la société SOCIETE1.) un sursis commercial jusqu'au 31 août 2023.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ayant initialement comparu par mandataire ne se sont plus présentés ni fait représenter à l'audience du 19 mai 2023 pour faire valoir leurs moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à leur encontre.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en dernier ressort,

reçoit la demande en sursis en la forme,

au vu de l'accord des parties à l'audience,

accorde à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. un sursis commercial expirant le 31 août 2023,

laisse les frais à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

déclare le présent jugement commun à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.