

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1551/2023
E-BAIL-95/23

Audience publique du 14 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, 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 son gérant actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse** - comparant par Maître Najma OUCHENE, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

- **parties défenderesses** - comparant par Maître Pauline COSSA, en remplacement de Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 20 février 2023 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 avril 2023, date à laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 9 juin 2023.

A cette audience elle fut utilement retenue et les mandataires des parties demanderesse et défenderesses entendus en leurs conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour,

le jugement

qui suit :

La partie requérante, la société SOCIETE1.) s.à.r.l., fait exposer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui ont donné à bail commercial, par contrat du 6 juillet 2022 avec effet au 1^{er} novembre 2022, un local commercial situé à ADRESSE1.). Le contrat de bail fixait l'effet au 1^{er} novembre 2022, sous condition que les locaux soient libres. Au moment de la conclusion du contrat de bail, la société SOCIETE1.) s.à.r.l. était en cours de création.

La société SOCIETE1.) s.à.r.l. fait valoir que les bailleurs n'auraient jamais permis à la société d'entrer dans les lieux, refusant de remettre les clefs des lieux, faits non contestés par les bailleurs. Par lettre recommandée du 27 janvier 2023, les bailleurs auraient tout de même notifié à la locataire la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1762-11 de la loi du 3 février 2018 invoquant un besoin d'utiliser les locaux aux fins d'occupation personnelle.

Par requête déposée le 20 février 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société SOCIETE1.) s.à.r.l. fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum à lui payer

- la somme de 600.000 € pour préjudice financier
- la somme de 49.113,15 € pour perte de frais engagés
- la somme de 15.800 € correspondant à la garantie locative, avec les intérêts légaux depuis la date de paiement
- la somme de 3.500 € en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) s.à.r.l. sollicite encore la condamnation solidaire, sinon in solidum de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de tous les frais et dépens de l'instance, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions et notamment le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance.

La partie demanderesse précise, in limine litis que « le juge de paix est compétent en matière de bail d'habitation et commercial, ainsi qu'en matière d'occupation sans droit ni titre et que le juge de paix territorialement compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du litige. »

Le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulève l'incompétence du tribunal, motif pris que « la partie adverse ne demande que des dommages et intérêts sur base d'une inexécution contractuelle ».

A l'audience des plaidoiries, les parties font encore une fois valoir que les clefs n'ont jamais été remises, que les lieux n'ont jamais été occupés par la société SOCIETE1.) s.à.r.l. et qu'aucun loyer n'a jamais été payé, ni réclamé. La société SOCIETE1.) s.à.r.l. précise encore qu'elle ne conteste pas la résiliation, mais qu'elle veut intégrer les lieux pour débiter l'activité.

En l'espèce l'article 2 du contrat de bail signé entre parties, prévoit que « le bail est conclu pour une période de 10 ans, avec effet au 1^{er} novembre, sous condition que les locaux soient libres...», clause valable et parfaitement connue lors de la signature du contrat de bail.

En vertu de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît 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 36 de la loi du

22 octobre 2008 portant modification de l'article 1er paragraphe (3) alinéa 1er, premier tiret de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de l'article 20 de cette loi, 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, siégeant en matière de bail commercial.

Or, au vu du fait que le contrat de bail signé entre parties n'a jamais pris cours, du fait que les clefs n'ont pas été remises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), que les lieux n'ont jamais été libres, que les lieux n'ont jamais été occupés par la société SOCIETE1.) s.à.r.l., qu'aucun loyer n'a jamais été payé par la société SOCIETE1.) s.à.r.l., ni réclamé par les bailleurs, le tribunal de céans doit se déclarer incompétent. A défaut de prise d'effet du contrat de bail, il n'existe pas de relation bailleur-locataire et le tribunal de paix, siégeant en matière de bail commercial est incompétent pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE1.) s.à.r.l..

L'exécution provisoire :

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

L'indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. est à déclarer non fondée.

Par ces motifs

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

s e d é c l a r e incompétent pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE1.) s.à.r.l.;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire;

d i t non fondée la demande de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. en obtention d'une indemnité de procédure;

c o n d a m n e la société SOCIETE1.) s.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée du greffier Ben GAUDRON, qui ont signé le présent jugement.