

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2314/2023  
E-BAIL-461/20

## Audience publique du 24 novembre 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 anonyme SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- **partie demanderesse en sursis commercial** - comparant par Maître Régua AMIALI, avocat à Esch-sur-Alzette,

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 commercial** - comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à Luxembourg.

---

### **Faits**

L'affaire fut introduite par deux requêtes en sursis commercial - annexées à la minute du présent jugement - la première déposée le 2 octobre 2023 et une deuxième requête en sursis subsidiaire déposée le 4 octobre 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 18 octobre 2023, lors de laquelle elle fut refixée au 25 octobre 2023, date à laquelle elle fut utilement retenue.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

### **le jugement**

qui suit :

Suivant contrat de bail signé le 23 octobre 2018 la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI (ci-après la société SOCIETE2.)) a donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. un local commercial sis à ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 11.000 € HTVA, su 1<sup>er</sup> novembre 2018 au 31 octobre 2019, de 15.000 €HTVA du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 30 avril 2020, de 18.000 €HTVA à partir du 1<sup>er</sup> mai 2020 et de 20.000 €HTVA à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2020.

Aux termes d'un jugement numéro 1015/22 rendu en date du 27 mai 2022 par le Tribunal de Paix de céans, le contrat de bail existant entre parties fut résilié aux torts exclusifs de SOCIETE1.) S.A. pour motif grave consistant dans le non-paiement et le retard de paiement des loyers et SOCIETE1.) S.A. a été condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement.

Par jugement du 28 juin 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré nul l'acte d'appel du 6 juillet 2022. Ce jugement fut signifié en date du 3 août 2023.

Par une requête en sursis déposée le 2 octobre 2023 la société SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SCI pour voir statuer sur le bien-fondé d'une demande en octroi d'un sursis au déguerpissement d'une durée de 9 mois.

Par une requête en sursis subsidiaire déposée le 4 octobre 2023 la société SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SCI pour également voir statuer sur le bien-fondé d'une demande en octroi d'un sursis au déguerpissement d'une durée de 9 mois.

A l'audience des plaidoiries du 25 octobre 2023, la société SOCIETE1.) S.A. demande la jonction des deux requêtes.

La société SOCIETE2.) SCI demande à voir déclarer la première requête irrecevable, rejeter la possibilité d'une jonction et déclarer la deuxième requête également irrecevable pour s'être greffée sur la première requête irrecevable.

La jonction de plusieurs affaires est une question d'opportunité régie par le souci d'une bonne administration de la justice et les juges du fond disposent d'un pouvoir d'appréciation souverain quant à l'utilité de la jonction.

Il existe seulement deux conditions qui doivent être réunies pour que la jonction d'instances puisse être prononcée : les instances doivent être unies par un lien qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble et les instances doivent être pendantes devant la même juridiction (Jurisclasseur, Procédure civile, Fasc. 677, n°4). En ce qui concerne en particulier l'existence des circonstances propres à établir la connexité et l'utilité de la jonction, les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation (Jurisclasseur, op.cit., n°5). Ils devront analyser si les deux actions se trouvent l'une vis-à-vis de l'autre dans des rapports de sérieuse affinité, d'étroite corrélation. Il faut qu'il existe un intérêt à voir juger simultanément les deux affaires, sans que l'objet et la cause de ces demandes doivent être identiques.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il y a lieu de faire droit à la demande en jonction des deux demandes pour statuer par un seul et même jugement.

L'article 1762-9 du code civil dispose que « *Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation.*

*Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.*

*Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :*

*\* tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande, et*

*\* le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés. »*

Il résulte de la deuxième phrase du 1er alinéa de l'article précité que le juge de paix ne peut ordonner un sursis à l'exécution de la décision que lorsque le preneur a été condamné au déguerpissement.

En l'espèce, il ressort du jugement numéro 1015/22 rendu en date du 27 mai 2022 que la société SOCIETE1.) S.A. a été condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement, de sorte qu'elle est en droit de solliciter un unique sursis au déguerpissement.

Les demandes sont par conséquent régulières en la forme et recevables.

Ensuite, il ressort des pièces versées en cause, que le loyer et les avances sur charges du mois d'octobre 2023 n'ont été payés qu'en date du 3 octobre 2023, de sorte qu'au jour de l'introduction de la deuxième demande en octroi d'un sursis, en date du 4 octobre 2023, tous les loyers et avances sur charges échues ont été réglés. Il s'ensuit que la requête en sursis déposée en date du 2 octobre 2023 est à rejeter, tandis que, en ce qui concerne la demande en obtention d'un sursis déposée en date du 4 octobre 2023, la première condition de l'article 1762-9 du code civil est respectée, tous les loyers et avances sur charges échues ont été réglés au jour de l'introduction de la demande.

Il ressort encore des pièces versées en cause et des explications à l'audience que la société SOCIETE1.) S.A. a recherché un nouveau local en vue de poursuivre son activité. Il ressort d'une offre commerciale du 17 octobre 2023 valable jusqu'au 31 octobre 2023, que le début d'un éventuel contrat de bail serait prévu pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024, que pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024, le locataire sera facturé seulement par les charges et que le loyer complet ne sera facturé que dès le 1<sup>er</sup> avril 2024.

Dans ces circonstances, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) S.A. en obtention d'un sursis à déguerpissement qui viendra à expiration le 31 mars 2024.

La société SOCIETE2.) SCI réclame deux indemnités de procédure de 600 €, respectivement de 400 €

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes de la société SOCIETE2.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter comme n'étant pas fondées.

**Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**joint** les deux demandes pour statuer par un seul et même jugement;

**reçoit** les demandes en sursis en la forme;

**déclare** la demande en «sursis» déposée en date du 2 octobre 2023 non fondée;

**déclare** la demande en « sursis subsidiaire» fondée et justifiée;

**accorde** à la société SOCIETE1.) S.A. un sursis au déguerpissement qui viendra à expiration le 31 mars 2024;

**déclare** non-fondée les demandes de la société SOCIETE2.) SCI en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute;

**laisse** les frais à charge la société SOCIETE1.) S.A..

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Caroline ROLLER, juge de paix, assistée de la greffière Dominique SCHEID, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.*