

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2316/2023
E-BAIL-327/23

Audience publique du 24 novembre 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Choubeila LAIB, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 26 juin 2023 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

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 12 juillet 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 11 octobre 2023.

L'affaire fut refixée et utilement retenue à l'audience publique du 8 novembre 2023, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et explications.

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 le 26 juin 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour voir constater la résiliation intervenue en date du 26 septembre 2022, pour voir dire que la partie défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 15 mai 2023 et pour voir ordonner son déguerpissement dans un délai de huitaine à compter de la notification du jugement à intervenir. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 2.500.- euros à titre des honoraires d'avocat exposés, la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en vertu d'un contrat de bail signé en date du 15 mai 2015, elle a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. un bureau sis à ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 800.- euros. Elle fait valoir que le contrat portait sur une période initiale d'un an à compter du 15 mai 2015, avec possible reconduction tacite d'année en année, sauf dénonciation du contrat trois mois avant son échéance.

La requérante soutient que par courrier recommandé du 26 septembre 2022, elle a dénoncé le contrat de bail en bonne et due forme et a invité la partie défenderesse à quitter les lieux pour le 5 mai 2023.

Par courrier du 28 septembre 2022, la partie défenderesse, par l'intermédiaire de son mandataire, aurait contesté la résiliation au motif qu'elle ne répondait pas aux exigences de la loi sur le bail commercial.

La requérante fait valoir que dans la mesure où la location porte sur un bureau, celle-ci échappe tant aux dispositions de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, respectivement aux dispositions des articles 1762-3 à 1762-13 du code civil, qu'aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Elle en conclut que le bail a été valablement résilié à son échéance contractuelle et qu'il aurait appartenu à la partie défenderesse de quitter les lieux loués. Faute de ce faire, elle demande à ce que le tribunal constate la validité de la résiliation et ordonne le déguerpissement de la partie défenderesse.

A l'audience des plaidoiries du 8 novembre 2023, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Elle se réfère aux dispositions de l'article 1134 du code civil en vertu duquel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites pour dire qu'en l'espèce les parties ont expressément convenu dans le contrat de bail que la location porte sur un bureau. Compte tenu de la volonté claire et non équivoque des parties et du fait que les parties n'ont jamais convenu que les lieux loués seraient utilisés à un usage non administratif, le bail litigieux échapperait tant à la législation sur le bail commercial qu'à celle sur le bail d'habitation. Elle soutient que si à un moment donné la locataire a exercé une activité commerciale dans les lieux, elle l'aurait fait sans l'accord du bailleur.

Elle précise encore que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. exerce une activité de prestation de services et que selon son autorisation d'établissement elle opère dans le secteur de la construction. Elle fait valoir qu'à la lecture des comptes annuels, la société dispose d'actifs circulants consistants, mais pas de stocks importants. Suivant l'annexe du bilan de l'année 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. occuperait quinze salariés. Elle donne cependant à considérer que le bureau loué ne permet pas l'exercice d'une activité commerciale, ni la possibilité d'y faire travailler quinze salariés. Même si le siège social de la société est établi à l'adresse des lieux loués, elle estime que l'activité commerciale est exercée sur les différents chantiers et que dans les lieux loués sont uniquement proposés des services.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la requête en soutenant que si le bail échappe à la législation relative au bail commercial et à celle du bail d'habitation, la demande aurait dû être introduite par voie de citation.

En ce qui concerne la qualification du contrat conclu entre parties, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. fait valoir qu'aux termes de l'article 1762-3 du code civil le bail commercial couvre les activités commerciales, industrielles et artisanales. Les travaux parlementaires de la loi du 3 février 2018 ayant introduit cet article préciseraient que les bureaux d'une société commerciale tombent également dans le champ d'application des baux commerciaux. Elle explique que son activité consiste en des travaux d'installation de sanitaires et constituerait ainsi une activité commerciale. Elle indique qu'elle occupe une secrétaire qui est présente en permanence dans le bureau litigieux et que les autres quatorze salariés y passent quotidiennement, de sorte que le bureau est indispensable pour l'exercice de son activité commerciale. Son activité ne serait ainsi pas à rapprocher de celle d'un avocat ou d'une autre profession libérale.

Elle conteste ainsi la régularité de la résiliation telle qu'opérée par la bailleuse suivant le courrier du 26 septembre 2022 alors qu'elle ne tombe dans aucun des trois cas de résiliation prévus par l'article 1762-11 du code civil. Elle indique encore que la bailleuse n'a invoqué aucun motif de résiliation dans son courrier. Elle précise finalement qu'elle a toujours payé les loyers et charges aux échéances convenues.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait retenir que la résiliation est régulière, elle demande à la voir dire abusive et elle demande à se voir allouer des dommages et intérêts à hauteur de 15.000.- euros. A titre plus subsidiaire, elle demande un sursis de neuf mois sur base des dispositions de l'article 1762-9 du code civil afin de pouvoir trouver un autre local.

Elle conclut au rejet de la demande en paiement à titre de frais d'avocat à défaut de pièces versées à l'appui de la demande et elle demande également à voir dire non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle demande à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) se rapporte à une jurisprudence récente pour conclure à la recevabilité de la requête.

Elle est d'avis qu'en l'occurrence les parties ont clairement indiqué au contrat qu'il s'agit de la location d'un bureau et non pas d'un bail commercial et qu'en l'absence d'exercice de l'activité commerciale proprement dite dans les lieux loués, le bail litigieux n'est pas à qualifier de bail commercial. Elle reproche à la partie défenderesse d'avoir uniquement versé des bons de livraison datés après l'introduction de la requête. Elle s'oppose à l'octroi d'un sursis, la partie défenderesse

ayant eu largement le temps de trouver un autre local. Elle conteste par ailleurs la demande en paiement à titre de dommages et intérêts et la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. réplique que la jurisprudence versée par la requérante ne s'applique pas au présent litige.

Motifs de la décision

- Quant à la qualification du contrat conclu entre parties

Les parties sont en litige quant à la qualification du contrat signé en date du 5 mai 2015.

Il résulte des pièces versées au dossier que les parties ont convenu qu'PERSONNE1.), en sa qualité de propriétaire, loue à la société SOCIETE1.) s.à r.l., en sa qualité de locataire, un bureau sis à L-ADRESSE2.). Ils ont précisé que « *Les lieux seront loués à des fins de bureau.* »

Il convient de rappeler que le juge n'est pas lié par la qualification donnée par les parties, mais qu'il lui appartient, au contraire, de restituer aux faits leur véritable qualification.

Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, « *est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale* ».

Les auteurs du projet de loi n°6864, ayant introduit l'article 1762-3 du code civil en sa version actuelle, ont précisé que « *Dans le cadre de la présente loi, le terme « bail commercial » est donc un terme générique qui vise indistinctement les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. (...) Si les bureaux constituent l'accessoire de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale, les bureaux sont, tout comme l'activité commerciale, protégés par la présente loi.* »

Il y a lieu de noter que suivant les statuts coordonnés versés en cause, la société SOCIETE1.) s.à r.l. a « *pour objet social l'aménagement extérieur (dallage, pavage, maçonnerie) et l'aménagement intérieur (chauffage, sanitaire, électricité et carrelage). Elle pourra exercer toutes activités qui sont estimées utiles à l'accomplissement de son objet. La société pourra exercer son activité tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger. La société pourra encore s'intéresser par voie de financement, de participation ou de toute autre nature à toute entreprise, tant luxembourgeoise qu'étrangère ayant une activité similaire ou connexe à celle de la société.* »

Elle dispose entre autres d'une autorisation d'établissement pour « *activités et services commerciaux* ».

Son siège social est depuis la constitution de la société établi à l'adresse des lieux loués, soit à ADRESSE2.).

Il y a encore lieu de relever que la société SOCIETE1.) s.à r.l. est constituée comme une société à responsabilité limitée, donc une société commerciale par la forme. Il se dégage qu'en vertu du principe de spécialité, ses opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de conclure qu'en l'espèce, il s'agit du bureau exploité par la société SOCIETE1.) s.à r.l. pour l'exercice de son activité commerciale (voir en ce sens TAL 27 juin 2023, TAL-2023-02033).

Compte tenu des développements qui précèdent, le contrat de bail du 5 mai 2015 est à qualifier de contrat de bail commercial.

- Quant la recevabilité de la requête

En vertu de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît notamment de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Etant donné qu'en l'occurrence, le bail porte sur un immeuble, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

Conformément à l'article 101 du nouveau code de procédure civile, la citation est le mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La procédure de saisine du juge de paix par requête est en effet dérogatoire au droit commun et doit être spécifiquement prévue par la loi.

Une telle dérogation est notamment prévue par l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation qui prévoit que la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3. 3. précité du nouveau code de procédure civile sera formée par requête.

Aux termes de l'article 1^{er} (2) et (3) alinéa 2 de cette loi, l'article 20 précité s'applique notamment aux contrats de bail portant sur un immeuble affecté à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale, de sorte que la demande de la requérante a valablement été introduite par voie de requête.

- Quant au fond

La demande en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire

Par courrier du 26 septembre 2022, PERSONNE1.) a écrit à la société SOCIETE1.) s.à r.l. ce qui suit :

« *Je soussignée, Madame PERSONNE1.), vous informe que je résilie le contrat de bail du 05.05.2015.*

Je vous remercie de libérer les lieux au plus tard pour le 15.05.2023. »

La société SOCIETE1.) s.à r.l. conteste la validité de cette résiliation pour être contraire aux dispositions légales applicables aux baux commerciaux et notamment à l'article 1762-11 du code civil.

L'article 1762-11 du code civil dispose en son alinéa 2 que « *Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :*

- 1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;*
- 2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;*
- 3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué ».*

L'alinéa (1) de l'article 1762-7 du même code prévoit que « *(1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section en peut être inférieur à six mois.*

La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ».

En l'espèce, il y a lieu de noter qu'PERSONNE1.) a certes résilié le bail avec un délai de résiliation supérieur à six mois.

Or, elle n'a indiqué aucun motif de résiliation dans le courrier du 26 septembre 2022 et elle ne donne aucune précision quant au motif de résiliation lors des plaidoiries à l'audience.

Il y a partant lieu de retenir que le courrier de résiliation du 26 septembre 2022 n'a pas valablement mis fin au contrat de bail du 5 mai 2015.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande tendant à voir dire que la société SOCIETE1.) s.à r.l. est à considérer comme occupante sans droit ni titre et il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande en déguerpissement.

La demande en paiement à titre de frais d'avocat

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) s.à r.l. à lui payer le montant de 2.500.- euros à titre de frais d'avocat exposés dans le cadre de la présente affaire.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n°39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Le tribunal note que la requérante ne verse aucune pièce relatant les dépenses pour frais d'avocat.

A défaut de pièces justifiant les frais d'avocat exposés à ce titre par la requérante, celle-ci reste en défaut de justifier le préjudice allégué, de sorte que sa demande doit être déclarée non fondée.

Les demandes en paiement à titre d'indemnité de procédure

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Compte tenu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) s.à r.l. l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Maître David YURTMAN, mandataire de la requérante, conclut à la distraction des frais et dépens à son profit.

Cette demande n'est cependant pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du nouveau code de procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens, n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. CSJ 25 janvier 2006, n° 30.748 du rôle).

Par ces motifs :

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

qualifie le contrat de bail du 5 mai 2015 en tant que contrat de bail commercial,

dit la requête déposée en date du 26 juin 2023 recevable en la forme,

dit que le contrat de bail du 5 mai 2015 n'a pas été valablement résilié et que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. n'est pas occupante sans droit ni titre,

dit non fondée la demande tendant au déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l.,

dit non fondée la demande en paiement d'PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat,

dit non fondée la demande en paiement d'PERSONNE1.) à titre d'indemnité de procédure,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 450.- euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. le montant de **450.- euros (quatre cent cinquante euros)** sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

rejette la demande en distraction des frais et dépens au profit de Maître David YURTMAN.

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.