Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4114/25
du 12.12.2025
L-BAIL-477/25

Audience publique du douze décembre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA,

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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

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,

partie défenderesse,

comparant par PERSONNE1.), dument mandaté.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 mai 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 21 juillet 2025 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Michel KARP, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA, et PERSONNE1.), se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail conclu en date du 10 avril 2017, ayant pris effet le 1er mai 2017, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction d'année en année, cinq appartements dans un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.750 euros htva, soit un montant mensuel par appartement de 1.150 euros htva.

La société SOCIETE2.) sous-loue les cinq appartements.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 16 mai 2025, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir constater que le contrat de bail conclu le 10 avril 2017 est un contrat de bail commercial suivant jugement n°NUMERO3.) rendu le 23 avril 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, voir constater que ledit contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 30 avril 2025 et pour voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 8 jours suivant le jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande encore à se voir réserver le droit de demander la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de relocation et/ou d'occupation.

Elle demande enfin à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties seraient liées par un contrat de bail commercial et qu'elle aurait résilié le contrat de par courrier du 23 septembre 2024 avec effet au 30 avril 2025, soit à la date d'anniversaire du bail. Cette résiliation serait dès lors valablement intervenue. La société SOCIETE2.) refuserait toutefois de libérer les lieux loués, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

A titre subsidiaire, elle demande à voir constater que la résiliation du contrat de bail prend effet à l'expiration d'un délai supérieur à six mois à compter du courrier de résiliation, soit au 30 avril 2025.

Elle fait encore plaider que la résiliation du contrat de bail devrait être prononcée en raison des fautes commises par le locataire, à savoir que les lieux seraient sous-loués selon des termes non autorisés par le propriétaire et selon des dispositions non conformes à la législation applicable. En effet, la société SOCIETE2.) réclamerait à ses sous-locataires des « honoraires d'agence » pour tout renouvellement du bail. De plus les sous-locations étaient autorisées pour une durée de 3 mois maximum, or, en réalité la sous-location serait effectuée pour une durée minimum de 6 mois. Les contrats de sous-location conclus par la locataire seraient dès lors contraires aux stipulations contractuelles du contrat de bail principal en ce qui concerne leur durée. Dans ce contexte, elle demande à voir ordonner la production forcée de tous les contrats de sous-location conclus entre SOCIETE2.) et ses sous-locataires.

Elle soutient que ces fautes dans le chef du locataire justifieraient une résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail.

La société SOCIETE2.) fait plaider que le contrat liant les parties serait un contrat de bail à habitation avec autorisation de procéder à des sous-locations, tout en reconnaissant que son activité commerciale consisterait en la sous-location de logement.

Elle déclare contester la résiliation du contrat de bail et demande à voir requalifier le contrat de bail liant les parties en contrat de bail à habitation, motif pris que le contrat de bail conclu entre parties ne contiendrait pas de qualification de bail commercial.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement progressif correspondant aux durées des différents sous-baux conclu par elle et ce afin de lui permettre d'organiser une sortie des lieux convenable pour les sous-locataires.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que la question de la qualification du contrat de bail aurait d'ores et déjà été toisée par un jugement n°NUMERO4.) rendu le 30 novembre 2023 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, confirmé par un jugement n°NUMERO3.) rendu le 23 avril 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, de sorte que cette question serait revêtue de l'autorité de la chose jugée.

Appréciation

1. **La qualification du contrat de bail**

Aux termes de l'article 1351 du code civil *« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ».*

L'autorité de la chose jugée empêche que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge. Ainsi, une demande, identique à celle présentée et jugée précédemment dans une autre instance, est déclarée irrecevable au titre de la fin de non-recevoir résultant de l'autorité de la chose jugée.

L'objet de la demande est constitué par les prétentions des parties, le résultat qu'elles recherchent.

La cause d'une demande en justice constitue le principe générateur d'un droit.

La cause est constituée par l'ensemble des faits allégués par les parties à l'appui de leurs prétentions, indépendamment de la règle de droit invoquée ou de la qualification juridique.

Une demande, formée entre les mêmes parties, qui tend à obtenir le même résultat et qui est fondée sur les mêmes faits qu'une demande précédente, qui a été jugée, se heurte à l'autorité de la chose jugée, étant entendu que l'invocation d'un fondement juridique, qui n'était pas présenté dans l'affaire jugée, ne permet pas de contester l'identité de cause des deux demandes. (Cour de cassation de France : 2e chambre civile, 4 mars 2004, no 02-12.141, bulletin civil 2004, II, no 84, page 74 ; 2e chambre civile, 23 septembre 2004, no 02-19.882, bulletin civil 2004, II, no 413, page 350 ; 1ère chambre civile, 8 mars 2005, no 02-16.697, bulletin civil 2005, I, no 113, page 97 ; assemblée plénière, 7 juillet 2006, no 04-10.672, Dalloz 2006, jurisprudence, page 2135 ; 1ère chambre civile, 16 janvier 2007, no 05-21.571 ; chambre commerciale, 20 février 2007, no 05-18.322, procédures no 6, juin 2007, commentaire 128 ; 2e chambre civile, 18 octobre 2007, no 06-13.068, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 2e chambre civile, 25 octobre 2007, no 06-19.524, procédures no 12, décembre 2007, commentaire 274 ; 3e chambre civile, arrêt no 128 du 13 février 2008, no 06-22.093 ; 1ère chambre civile, 28 mai 2008, bulletin civil, I, no 153, page 132 ; TA 20 mai 2009, n° 89716 ; Cour d'appel 2 mars 2011, n° 35934).

En l'espèce, il ressort des termes du jugement n°NUMERO4.) rendu le 30 novembre 2023 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, confirmé par le jugement n°NUMERO3.) rendu le 23 avril 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, que le contrat de bail conclu le 10 avril 2017 entre parties est destiné à l'exercice de l'activité commerciale de la société SOCIETE2.), de sorte qu'il est à qualifier de contrat de bail commercial.

La question de la qualification du contrat de bail du 10 avril 2017 est dès lors revêtue de l'autorité de la chose jugée et la demande en qualification formulée par la société SOCIETE2.) est à déclarer irrecevable.

Il y a dès lors lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de bail commercial.

2. <u>La validité de la résiliation unilatérale</u>

Il est constant en cause que par contrat de bail commercial du 10 avril 2017, ayant pris effet le 1er mai 2017, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un immeuble destiné à la sous-location pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Il est encore constant en cause que par courrier recommandé du 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 30 avril 2025.

La société SOCIETE1.) conclu à la validité de la résiliation du bail, en se basant, principalement, sur l'échéance du terme et subsidiairement, sur l'inexécution par la locataire de ses obligations contractuelles.

La société SOCIETE2.) conteste la résiliation au motif que celle-ci ne serait pas conforme alors que le bail liant les parties serait un bail d'habitation.

Le tribunal rappelle que la question de la qualification du contrat de bail entre partie a été définitivement toisé suivant jugement n°NUMERO3.) rendu le 23 avril 2024 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux termes duquel le contrat de bail du 10 avril 2017 a été qualifié de contrat de bail commercial en raison du fait que celui-ci est à l'exercice de l'activité commerciale de la société SOCIETE2.).

Il y a partant lieu d'analyser la régularité de la résiliation du contrat de bail commercial intervenue suivant courrier du 23 septembre 2024.
Le tribunal relève qu'en matière de bail commercial, les parties sont libres de prévoir à leur guise une durée du bail, alors qu'il n'y a pas de durée minimale ou maximale. Le bail commercial peut être à durée déterminée, ou à durée indéterminée (L . THIELEN, Le contrat de bail, n° 498).

En l'occurrence, le tribunal tient à rappeler que le contrat de bail litigieux prévoit, en son article 2 que *« Le présent est bail est conclu pour une durée de 3 (trois) ans, tacitement reconductible d'année en années. Il prend effet à partir du 01 mai 2017 et arrivera à échéance la première fois le 30 avril 202 »*.

Partant, il y a lieu de retenir que le bail commercial a été conclu à durée déterminée, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

L'article 6 du contrat prévoit encore que *« A l'expiration de la durée initiale de 3 ans, le congé pourra être donné par chacune des parties, notifié par lettre recommandée. Le délai de préavis est de 3 mois »*.

En raison de la liberté accordée aux parties en matière commerciale, celles-ci peuvent librement prévoir n'importe quel délai de préavis dans le contrat de bail (L. THIELEN, op. cit., n° 543).

En l'occurrence, un délai de préavis de trois mois a été prévu par les parties. Le courrier de résiliation accorde un délai de préavis de 6 mois à la société SOCIETE2.).

Par ailleurs, la résiliation intervenue par courrier recommandé du 23 septembre 2024 a été faite avec effet au terme contractuel du contrat, à savoir le 30 avril 2025.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient, qu'en résiliant le bail commercial, par courrier recommandé du 23 septembre 2024, avec effet au 30 avril 2025, la société SOCIETE1.) a valablement résilié le contrat de bail litigieux.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

En ce qui concerne le délai de déguerpissement à accorder à la société SOCIETE2.), le tribunal relève que celle-ci a donné en location un des cinq appartements en date du 7 novembre 2024 et un second en date du 22 mai 2025, soit postérieurement à la résiliation du contrat de bail la liant à la société SOCIETE1.), propriétaire des lieux loués.

Une telle attitude de la part du locataire ne saurait porter préjudice au bailleurs, de sorte qu'un délai au déguerpissement de 2 mois est à la société SOCIETE2.).

3. <u>Les demandes accessoires</u>

a) L’indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l’allocation d’une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile.

L’application de l’article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème 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).

Comme il paraît en l’espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 500 euros.

b) L’exécution provisoire

Aux termes de l’article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l’exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d’office en justice de paix, s’il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n’y ait point appel. Dans tous les autres cas, l’exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

La faculté d’ordonner l’exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n’est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l’urgence ou du péril en la demeure.

En l’espèce, il n’est pas opportun et il n’existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire alors que les dispositions d’ordre public sur le sursis s’y opposent en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE2.), conformément aux dispositions de l’article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

déclare irrecevable pour se heurter à l’autorité de la chose jugée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl relative à la qualification du contrat de bail,

dit que le contrat de bail du 10 avril 2017 entre parties a été régulièrement résilié par la société anonyme SOCIETE1.) SA par courriel du 23 septembre 2024, avec effet au 30 avril 2025,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl Sàrl à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s’y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** la société anonyme SOCIETE1.) SA à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl ainsi que les personnes occupant les lieux loués de son chef dans la forme légale et à mettre ses meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de son chef sur le carreau, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA somme de 500 euros de ce chef,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER **Juge de paix**	**Michel BLOCK** **Greffier**