Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 612/26
L-BAIL-96/24

Audience publique du 11 février 2026

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

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse aux termes d'une demande en sursis
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société FM Avocat SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-1626 LUXEMBOURG, 8, rue des Girondins, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro B245686 auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) la société **SOCIETE2.)**, société en commandite par actions, 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 associée commanditée, la société SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), elle-même représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

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

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

- Intervention volontaire de -

1) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à **L-ADRESSE5.)**

parties défenderesses aux termes d'une demande en sursis
parties demanderesses par reconvention

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Sandra DENU, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu en date du 27 novembre 2024 par le tribunal de paix de Luxembourg (Répertoire No. 3729/24) et d'un jugement rendu en date du 9 juillet 2025 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel (Répertoire No. 2025TALCH14/00076).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 4 décembre 2025, la société SOCIETE1.) SARL fit convoquer la société en commandite simple SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux fins de se voir allouer un sursis commercial jusqu'au 30 avril 2026.

L'affaire fut appelée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 janvier 2026.

Lors de cette audience, Maître Frédéric MIOLI, en représentation de la société FM Avocat SARL, et Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement

de Maître Sandra DENU, furent entendus en leurs explications. Maître JANAKOVIC demanda encore acte de l'intervention volontaire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et conclut à la mise hors cause de PERSONNE2.). Par la suite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 2 février 2026.

Lors de cette dernière audience, Maître Frédéric MIOLI et Maître Nadia JANAKOVIC furent entendus en leurs derniers 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:

Par requête déposée au greffe le 4 décembre 2025, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer la société en commandite par actions SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour se voir accorder un sursis à déguerpissement jusqu'au 30 avril 2026.

En outre, elle sollicite la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens d'instance ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'appui de sa requête, la société SOCIETE1.) SARL expose qu'elle loue depuis 2018 l'unité B d'un hall industriel de 1.200 m² à ADRESSE6.) auprès des parties défenderesses, où elle exerce une activité de vente, stockage et réparation de véhicules de luxe, nécessitant des installations techniques lourdes et occupant sept salariés au total (quatre pour SOCIETE1.), trois pour une écurie exploitée par une société sœur SOCIETE4.) SARL). Il est précisé que plus de 100 voitures sont stockées dans le hall spécialement aménagé à cet effet.

Le dernier loyer s'élevait à 14.383,15.-EUR, et le bail a été modifié par trois avenants.

À partir de 2023, la société a connu des difficultés de trésorerie entraînant des retards de paiement. Par jugement du 27 novembre 2024, confirmé en appel le 9 juillet 2025, le bail a été résilié et le déguerpissement ordonné. L'exécution forcée est annoncée pour le 11 décembre 2025.

La requérante explique avoir entrepris des démarches sérieuses pour relocaliser son activité, mais les locaux correspondants seraient extrêmement rares en raison de la surface requise, des équipements nécessaires, de l'aménagement des lieux et des coûts importants de cette relocalisation. Aucun nouveau bail n'aurait encore pu être finalisé, même

si des négociations avancées existeraient, de sorte qu'elle se doit de solliciter un sursis à l'exécution du déguerpissement.

En droit, la requérante fait valoir que sa demande est basée sur l'article 1762-9 du Code civil. Elle affirme satisfaire aux deux conditions légales :

1. tous les loyers et charges échus ont été entièrement réglés, et elle s'engage à poursuivre les paiements réguliers ;
2. le sursis est indispensable pour lui permettre de trouver un nouveau hall adapté et d'éviter une interruption brutale de l'activité susceptible d'entraîner des licenciements économiques.

Elle sollicite un sursis jusqu'au 30 avril 2026, durée conforme à la limite légale de neuf mois, en s'engageant à payer durant cette période une indemnité d'occupation équivalente au dernier loyer et les charges convenues.

La requérante fait encore valoir qu'en tout état de cause, le déménagement du matériel et des véhicules stockés nécessiterait un temps conséquent.

Elle soutient que ce sursis, strictement temporaire, ne causera aucun préjudice disproportionné aux bailleurs.

À l'audience des plaidoiries du 28 janvier 2026, la société SOCIETE1.) SARL a déclaré qu'une erreur matérielle s'était glissée dans la requête, précisant que ce sont les unités A et B du complexe qui étaient visées et non la seule unité A. Elle a néanmoins soutenu qu'il convenait en tout état de cause de se référer à l'acte d'appel ayant ordonné le déguerpissement, lequel serait visé par la présente requête. Elle a encore indiqué avoir conclu un contrat de bail pour de nouveaux locaux lui permettant de poursuivre son activité, avec une prise d'effet au 1er mai 2026. Toutefois, d'importants travaux d'aménagement devant être réalisés préalablement, l'emménagement dans les lieux serait envisagé pour le 1er septembre 2026.

Maître Nadia JANAKOVIC, représentant SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), a déclaré intervenir volontairement pour le compte de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans le cadre de la présente procédure, ceux-ci étant les bailleurs figurant dans l'acte d'appel, mais que la partie requérante aurait omis d'inclure dans sa requête. Elle a en outre précisé que PERSONNE2.) n'était pas partie à la présente procédure, celle-ci étant uniquement copropriétaire de l'unité C du bâtiment commercial, non visée dans le cadre de la présente instance, de sorte qu'elle devait être mise hors cause.

Quant au bien-fondé de la demande, elle s'est opposée à tout sursis, les loyers n'étant pas à jour, et a versé un décompte à cet effet.

La partie requérante ne s'est pas opposée à l'intervention volontaire ni à la mise hors cause de PERSONNE2.), afin de régulariser la procédure.

L'affaire a ensuite été remise afin de permettre à la requérante de rapporter la preuve du paiement des loyers.

À l'audience du 2 février 2026, la partie requérante a reconnu que le décompte produit était correct et que les loyers n'étaient pas à jour. Elle a déclaré qu'elle s'engageait à régulariser la situation dans le courant de la journée.

La mandataire des parties défenderesses a maintenu son opposition à toute demande de sursis, considérant que les conditions de l'article 1762-9 n'étaient pas remplies, le locataire n'étant pas à jour du paiement des loyers. Sur le fond, elle a estimé que le sursis ne se justifiait pas, la société SOCIETE1.) SARL « jouant la montre » et faisant preuve de mauvaise foi. De surcroît, la requérante paierait les loyers quand bon lui semble, au lieu du premier de chaque mois.

À titre reconventionnel, elle a sollicité la somme de 5.000.-EUR pour procédure abusive et vexatoire, ainsi que le même montant à titre d'indemnité de procédure.

<u>Appréciation</u>

Aux termes de l'article 1762-9 du Code civil : « *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 :
1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ; et,
2. 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.

La décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. »

Il ressort de manière évidente de la deuxième phrase du premier alinéa de cette disposition 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 résulte du jugement n° TAL2025CH14/00076 du 9 juillet 2025 que la partie requérante a la qualité d'occupante sans droit ni titre depuis le 27 novembre 2024 et qu'elle a été définitivement condamnée au déguerpissement, de sorte qu'elle est en droit de solliciter l'octroi d'un unique sursis.

La demande de sursis doit dès lors être déclarée recevable.

Il est toutefois constant et non contesté par la requérante que celle-ci n'avait pas réglé l'intégralité des indemnités d'occupation au moment du dépôt de la requête introductive d'instance, même si les paiements sont intervenus en cours de délibéré. Il n'est donc pas satisfait à la première condition cumulative prévue par l'article 1762-9 du Code civil.

Il échet, partant, de débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande tendant à l'obtention d'un sursis unique de neuf mois, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres arguments soulevés par les parties.

Les parties défenderesses ont sollicité reconventionnellement une indemnité de 5.000.-EUR pour procédure vexatoire.

L'exercice d'une action en justice ne constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité de son auteur que lorsqu'il révèle un acte de malice, de mauvaise foi, ou, à tout le moins, une erreur grossière équivalente au dol, ou encore lorsqu'il procède d'une légèreté blâmable.

Il convient de rappeler que la sanction ne vise pas le simple fait d'avoir engagé une action ou résisté à une prétention, l'accès au juge étant libre, mais uniquement l'abus résultant d'une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle ; Lux., 10e chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle n'engage la responsabilité civile de la partie demanderesse que si la partie défenderesse établit également l'existence d'un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, force est de constater que les parties défenderesses demeurent en défaut d'établir tant une faute intentionnelle imputable à la requérante qu'un préjudice en résultant dans leur chef.

S’agissant de la demande en obtention 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 (Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

Eu égard à l’issue du litige, il apparaîtrait inéquitable de laisser à la charge des parties défenderesses l’intégralité des frais non compris dans les dépens. Il convient dès lors de leur allouer une indemnité de procédure de 500.-EUR sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant le dernier alinéa de l’article 1762-9 du Code civil, la décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire n’est susceptible ni d’opposition ni d’appel.

Enfin, conformément à l’article 238 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d’une autre partie par décision spéciale et motivée* », il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l’instance.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en instance de sursis à déguerpissement, statuant contradictoirement et en dernier ressort;

reçoit la demande principale en la forme ;

déclare les demandes reconventionnelles recevables ;

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur intervention volontaire ;

met hors cause PERSONNE2.) ;

déclare la demande en sursis au déguerpissement non fondée et en déboute;

déclare la demande de la société en commandite par actions SOCIETE2.), d’PERSONNE1.), de PERSONNE3.) et d’PERSONNE4.) en obtention d’une indemnité pour procédure vexatoire non fondée et en déboute ;

condamne la société SOCIETE1.) SARL à payer à la société en commandite par actions SOCIETE2.), à PERSONNE1.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

laisse les frais à charge de la société SOCIETE1.) SARL.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE juge de paix	Martine SCHMIT greffière