

Audience publique du quatorze juillet deux mille dix-sept

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 SOCIETE POUR OPERATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN AERONAUTIQUE s.a. (en abrégé S.O.I.C.A.),

établie et ayant son siège social à L-2632 Findel, 2, Z.A. Aviation Générale – rue de Trèves, représentée par son conseil d’administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 203591 ;

partie demanderesse,

comparant par P. K., président du conseil d’administration ;

e t

1) la société à responsabilité limitée UPA - UNION DES PROPRIETAIRES D’AVIONS s.à r.l.,

établie et ayant son siège social à L-2632 Findel, 2, Z.A. Aviation Générale – rue de Trèves, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 11085, et

2) la société anonyme SOCIETE DE L’AEROPORT DE LUXEMBOURG s.a.,

établie et ayant son siège social à L-2632 Findel, 4, rue de Trèves, représentée par son conseil d’administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 80712 ;

parties défenderesses,

sub 1) comparant par Maître Murielle ZINS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

en présence de :

1) l'association sans but lucratif AERO SPORT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

établie et ayant son siège social à L-1110 Findel, Aéroport de Luxembourg, rue de Trèves, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro F 6002, et

2) l'association sans but lucratif AVIA SPORT II,

établie et ayant son siège social à L-1110 Findel, Aéroport de Luxembourg, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro F 5350 ;

sub 1) comparant par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 27 avril 2017.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 6 juin 2017 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 20 juin 2017 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE POUR OPERATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN AERONAUTIQUE s.a. (en abrégé S.O.I.C.A.), comparut par P. K., président du conseil d'administration, tandis que les défenderesses, la société à responsabilité limitée UPA - UNION DES PROPRIETAIRES D'AVIONS s.à r.l. et la société anonyme SOCIETE DE L'AEROPORT DE LUXEMBOURG s.a., comparurent respectivement par Maître Murielle ZINS, avocat à la Cour, et par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour. Les associations sans but lucratif AERO SPORT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et AVIA SPORT II comparurent respectivement par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, et par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour.

Les parties furent entendues en leurs explications 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 de la justice de paix de Luxembourg en date du 27 avril 2017, la société anonyme SOCIETE POUR OPERATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN AERONAUTIQUE s.a., en abrégé S.O.I.C.A., a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée UPA - UNION DES PROPRIETAIRES D'AVIONS s.à r.l. (ci-après UPA), la société anonyme SOCIETE DE L'AEROPORT DE LUXEMBOURG s.a. (ci-après : LUX-AIRPORT), l'association sans but lucratif AERO SPORT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et l'association sans but lucratif AVIA SPORT II devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de se voir accorder un sursis commercial de six mois.

La partie requérante expose avoir conclu un contrat de sous-location avec UPA en date du 10 février 1987 relativement à un terrain sur lequel se trouve un hangar pour avions, UPA ayant signé elle-même un contrat de bail avec l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en date du 30 août 1973, un nouveau contrat de bail ayant été signé en date du 3 mars 2004 entre UPA et LUX-AIRPORT.

LUX-AIRPORT a résilié en date du 18 décembre 2015, avec effet au 30 juin 2017, le contrat de bail conclu avec UPA. Par ricochet, UPA a résilié suivant courrier du 28 décembre 2015 le contrat de sous-location conclu avec la requérante, également avec effet au 30 juin 2017.

La requérante motive sa demande en sursis par le fait qu'elle aurait elle-même sous-loué des emplacements à différents preneurs, ces contrats ayant une durée de 30 années et expirant au 31 décembre 2017 ; un sursis lui éviterait d'être exposée à des poursuites judiciaires de la part de ces preneurs.

La requérante expose en outre que LUX-AIRPORT serait intéressée à conclure un nouveau contrat de bail directement avec elle en contrepartie d'une augmentation du loyer, de sorte que l'octroi d'un sursis lui permettrait de disposer de plus de temps pour trouver éventuellement un accord en ce sens.

UPA n'oppose pas de contestation à la demande en sursis de la partie requérante ; elle réclame à l'audience également un sursis de six mois à l'encontre de LUX-AIRPORT.

Il y a lieu de lui en donner acte.

LUX-AIRPORT soulève tout d'abord l'irrecevabilité de la demande en sursis d'UPA pour être tardive.

Quant à la demande de S.O.I.C.A., LUX-AIRPORT soulève en premier lieu la nullité sinon l'irrecevabilité de la requête en ce qu'il y aurait absence de l'indication du numéro d'inscription du registre de commerce de S.O.I.C.A. et en ce qu'il y aurait une indication inexacte du représentant de la société.

LUX-AIRPORT soulève ensuite le défaut de qualité à agir de S.O.I.C.A. et estime que le contrat de bail conclu entre S.O.I.C.A. et UPA ne serait pas à qualifier de commercial, de sorte que le présent tribunal serait incompétent pour connaître de la demande. Elle sollicite le rejet de la demande au fond et, à titre infiniment subsidiaire, demande – dans l'hypothèse où le sursis réclamé par S.O.I.C.A. devait être accordé – de fixer le loyer au montant de 1.520,05.- euros.

LUX-AIRPORT réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Tant l'association sans but lucratif AERO SPORT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG que l'association sans but lucratif AVIA SPORT II se rapportent à la sagesse du tribunal.

Les rapports entre le sous-preneur et le bailleur primitif sont juridiquement inexistant, le bailleur restant, en droit, étranger à la sous-location (*res inter alios acta*), même s'il l'a autorisée. Il en résulte que c'est au sous-bailleur que le sous-preneur doit demander l'exécution des obligations de son bail et, d'autre part, que le sous-preneur n'est pas le débiteur du bailleur primitif. De même que le bailleur principal ne peut agir directement contre le sous-preneur, ce dernier ne peut agir directement contre le bailleur principal, sous réserve du recours à l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code civil (cf. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Bruylant, 3^e éd., n° 734 ; Y. Merchiers, *Le bail en général*, Larcier, 2^e éd., n° 480). N'ayant aucun rapport contractuel avec le bailleur principal, le sous-locataire n'a aucun droit à faire valoir contre lui et doit diriger toute revendication exclusivement contre le locataire principal, sous réserve de l'exercice de l'action oblique, c'est-à-dire en exerçant les droits du preneur principal (cf. B. Louveaux, *Le droit du bail, Régime général*, De Boeck, n° 453).

Il échet, dans cet esprit, d'analyser en premier lieu la demande en sursis d'UPA à l'égard de LUX-AIRPORT avant d'analyser celle de S.O.I.C.A. à l'égard d'UPA.

Quant à la demande en sursis de la société à responsabilité limitée UPA s.à r.l.

L'article 1762-8 paragraphe (1) alinéa 1^{er} du Code civil dispose : « *Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier dont le bail vient à cesser, pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.* »

Aux termes de l'article 1762-8 paragraphe (1) alinéa 4 *in fine* du Code civil, « *le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres motifs graves et légitimes* ».

L'article 1762-8 du Code civil n'exige pas que le locataire commerçant qui demande le sursis exploite lui-même les lieux, respectivement, ait la jouissance des lieux dans l'immeuble objet du contrat de bail.

Il s'ensuit qu'UPA, locataire principal qui n'exploite pas elle-même les lieux dans l'immeuble objet du bail, est en droit de demander le sursis, suite à sa mise en cause, en vue de l'octroi d'un sursis, par son sous-locataire.

Il est constant en cause qu'UPA a sollicité un sursis commercial pour la première fois à l'audience des plaidoiries, le 20 juin 2017.

Le bail principal existant entre UPA et LUX-AIRPORT est venu à expiration le 30 juin 2017.

Faute d'avoir été présentée au moins deux mois avant l'expiration du bail, la demande en sursis doit être déclarée irrecevable pour être tardive au regard de l'article 1762-8 du Code civil, le moyen d'UPA selon lequel sa demande serait venue « se greffer » sur la demande de S.O.I.C.A. ne pouvant être retenu.

Quant à la demande en sursis de la société anonyme S.O.I.C.A. s.a.

La requête en sursis de S.O.I.C.A. a été déposée endéans les délais requis par l'article 1762-8 du Code civil et est partant à déclarer recevable.

Si UPA ne s'est pas opposée à la demande en sursis, il n'en demeure pas moins que tant le contrat de bail principal conclu entre LUX-AIRPORT et UPA que le contrat de sous-location conclu entre UPA et S.O.I.C.A. sont venus à expiration le 30 juin 2017.

A ce titre, si le contrat de sous-location (ou sous-bail) est un contrat autonome par rapport au contrat de location principal, les rapports entre locataire principal et sous-locataire peuvent être déterminés par le bail principal. Le preneur principal ne peut conférer plus de droits au sous-locataire qu'il n'en a lui-même. Il ne peut sous-louer que dans la limite de ses droits. Ainsi, la durée de la sous-location ne pourra dépasser la durée du bail principal. A la fin du bail principal, le locataire ne possédant plus de droit d'usage et de jouissance sur l'immeuble, ne peut plus les conférer au sous-locataire. La sous-location devient sans objet et le sous-locataire occupe le bien sans droit ni titre (cf. Y. Merchiers, *op. cité*, n° 479 ; dans le même sens : B. Louveaux, *Le droit du bail, Régime général*, De Boeck, n° 452 ; L. Thielen, *Le contrat de bail, Promoculture*, n° 76 et 78 ; Cass. 3^e civ. 19.06.1970, Bull. civ. III, n° 434 ; 10.10.1979, Bull. civ. III, n° 173).

C'est pourquoi, le sous-locataire ne peut obtenir le renouvellement préférentiel que si le locataire principal l'a obtenu à son tour. En effet, le locataire principal cède un droit, le droit à l'usage et la jouissance des lieux à son sous-locataire, mais il ne peut pas lui céder plus de droits qu'il n'en a reçus du bailleur principal (cf. G. Krieger, Le bail commercial, n° 180, p. 173).

Même si le présent litige a trait à une demande de sursis commercial et non de renouvellement préférentiel, il n'en demeure pas moins qu'un raisonnement similaire peut être retenu.

Eu égard à la cessation du bail principal et eu égard au rejet de la requête en sursis d'UPA, cette dernière n'ayant partant plus aucun droit sur les lieux loués, la requête en sursis de S.O.I.C.A. est également à déclarer non fondée.

LUX-AIRPORT n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Par ces motifs

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

d o n n e acte à la société à responsabilité limitée UPA - UNION DES PROPRIETAIRES D'AVIONS s.à r.l. de sa requête en sursis ;

la **d é c l a r e** irrecevable ;

d é c l a r e recevable la requête en sursis de la société anonyme SOCIETE POUR OPERATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN AERONAUTIQUE s.a. ;

la **d i t** non fondée et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE DE L'AEROPORT DE LUXEMBOURG s.a. en allocation d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

l a i s s e tous les frais en rapport avec sa demande à charge de la société anonyme SOCIETE POUR OPERATIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES EN AERONAUTIQUE s.a. ;

d é c l a r e le jugement commun à l'association sans but lucratif AERO SPORT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG et l'association sans but lucratif AVIA SPORT II.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Robert WORRÉ, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Robert WORRÉ

(s.) Tom BAUER