

Audience publique du vingt-huit novembre deux mille dix-huit

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

1) **SOC.1.) s.à r.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

2) **A.)**, demeurant à L-(...)

parties demanderesses

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

SOC.2.) s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

partie défenderesse

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ s.a., société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 LUXEMBOURG, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220.251, représentée par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Maxime LLERENA, avocat à la Cour en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 12 octobre 2018.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 5 novembre 2018.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Benoît ENTRINGER et Me Maxime LLERENA, en remplacement de Me Franz SCHILTZ, se présentaient et 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** :

1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 12 octobre 2018, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** ont fait convoquer la société anonyme **SOC.2.)** devant ce tribunal pour se voir accorder un sursis de neuf mois afin de leur permettre de retrouver un nouveau local pour exercer leur activité.

2. L'objet de la demande

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** exposent avoir loué suivant contrat de bail avec effet au 1er septembre 2014 un immeuble d'habitation et de commerce situé à L-(...).

Par jugement rendu le 10 juillet 2018 siégeant en instance d'appel, ils auraient été condamnés à quitter les lieux loués dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement, soit le 23 juillet 2018.

Les demandeurs soulignent qu'en dépit de leurs recherches effectuées pour trouver un nouveau local, ils n'auraient pas encore été en mesure de trouver de nouveaux lieux pour y exploiter le débit de boissons.

Leur situation serait critique car l'exploitation du débit de boissons constituerait leur seule ressource financière. Les investissements effectués auraient été importants. En outre, ils seraient obligés de mettre fin au contrat de travail d'une employée embauchée par contrat de travail du 20 octobre 2017.

Les conditions de l'article 1762-9 point 2 du Code civil étant remplies, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** demandent de faire droit à leur demande et de leur accorder un sursis de neuf mois.

3. L'appréciation de la demande

La société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** demandent de leur accorder un sursis de neuf mois.

La demande est basée sur les dispositions de l'article 1762-9 point 2 du Code civil, introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial.

La société anonyme **SOC.2.)** soulève l'irrecevabilité de la demande adverse.

En premier lieu, la société anonyme **SOC.2.)** considère que la demande adverse serait irrecevable au regard des dispositions de l'article 1762-9 du Code civil. Dans ce contexte, elle indique que le contrat de bail est venu à échéance le 14 septembre 2017. Le contrat de bail ayant expiré le 14 septembre 2017, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** ne sauraient invoquer les dispositions de la loi du 3 février 2018 précitée.

En outre, contrairement aux affirmations adverses, la demande adverse serait à considérer comme étant tardive. Cette demande relative à l'obtention d'un sursis aurait dû être introduite avec la demande au fond.

Au fond, la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** ne serait pas justifiée. Les parties demanderesse ne prouveraient pas avoir effectué des démarches utiles pour trouver un autre local de sorte que la demande serait à rejeter.

Subsidiairement, la demande adverse serait à limiter à six mois eu égard aux circonstances de l'espèce.

Il ressort des pièces versées en cause que par jugement rendu le 22 janvier 2018, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** ont été condamnés à payer à la société anonyme **SOC.2.)** la somme de 5.878,92 euros.

Le tribunal a aussi retenu que le contrat de bail conclu entre parties le 20 août 2014 est venu à échéance le 14 septembre 2017, de sorte qu'à partir du 15 septembre 2017, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** sont à considérer comme étant des occupants sans droit ni titre.

Le jugement précité a été confirmé en instance d'appel en date du 10 juillet 2018.

Conformément aux conclusions prises par la société anonyme **SOC.2.)**, le contrat de bail conclu est venu à échéance le 14 septembre 2017.

Aux termes de l'article 1762-9 du Code civil introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, entrée en vigueur le 1er mars 2018, « 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.

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

L'article 3 des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 précitée, entrée en vigueur le 1er mars 2018, dispose que

« (1) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. ...».

Conformément aux conclusions prises par la société anonyme **SOC.2.)**, eu égard à l'article 3 des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 précitée, les dispositions de la loi précitée sont seulement applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la loi.

Au vu des développements antérieurs, il est établi que le contrat de bail conclu entre parties est venu à échéance le 14 septembre 2017, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 précitée.

Le contrat de bail conclu entre parties n'ayant plus été en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** ne peuvent invoquer les dispositions de l'article 1762-9 du Code civil introduit par la loi du 3 février 2018 précitée.

Il en résulte que la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** est à déclarer irrecevable.

La demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** et **M. A.)** étant irrecevable, il n'y a plus lieu d'analyser le bien-fondé des autres moyens.

Par ces motifs :

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

r e ç o i t la demande la forme ;

la **d é c l a r e** irrecevable ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée **SOC.1.) et M. A.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT