

Audience publique du quatorze mai deux mille dix-neuf

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

Dans la cause entre

La société anonyme SOC.1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Marion FERRON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 23 janvier 2019 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 11 février 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 11 mars 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Marion FERRON, avocat, en

remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A. (ci-après la société **SOC.1.)**) et Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch et Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A. (ci-après la société **SOC.2.)**), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré, prononça en date du 5 avril 2019 la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du lundi, 29 avril 2019 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15.

A cette audience, Maître Marion FERRON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, se présentant pour la société **SOC.1.)** et Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, se présentant pour la société **SOC.2.)**, furent entendues en leurs moyens et conclusions 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 avec effet au 1^{er} janvier 2016 conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction tous les trois ans, la société **SOC.2.)** a pris en location auprès de la société **SOC.1.)** un local de commerce avec terrasse situé à L-(...), (...) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 3.000.- euros HTVA payable au plus tard le 5 du mois suivant et des avances sur charges mensuelles de 1.000.- euros.

Suivant courrier du 14 mars 2018 adressé au bailleur, la société **SOC.2.)** demande le renouvellement du contrat de bail commercial entre parties.

Suivant courrier en réponse du 6 avril 2018, la société **SOC.1.)** notifie à son locataire son intention de ne pas renouveler le contrat en question.

Par courrier du 30 octobre 2018, le mandataire de la société **SOC.1.)** informe le mandataire de la société **SOC.2.)** que le bailleur n'entend pas renouveler le contrat de bail alors qu'il entend occuper personnellement les lieux.

Par requête déposée le 23 janvier 2019, la société **SOC.1.)** a régulièrement fait convoquer la société **SOC.2.)** devant ce tribunal pour l'entendre constater sinon prononcer la résiliation du contrat de bail

conclu entre parties et s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au déguerpissement dans un délai de huit jours à compter de la notification du jugement à intervenir ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.000.- euros.

Le locataire demande au tribunal, par voie reconventionnelle, à voir dire que le contrat de bail a été renouvelé en date du 1^{er} janvier 2019 au motif que le bailleur aurait failli à motiver son refus de renouvellement du 6 avril 2018 endéans le délai légal de trois mois. Faute d'avoir refusé le renouvellement du bail en bonne et due forme, le bailleur verrait le contrat de bail se reconduire à la date du 1^{er} janvier 2019 pour une nouvelle durée de trois ans.

Motivation

A titre liminaire, il y a lieu de constater que les parties sont d'accord pour dire que le contrat a pris effet à la date du 1^{er} janvier 2016 pour une durée de trois ans reconductible.

Aux termes de l'article 1762-10 du Code civil le preneur peut - ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location - à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

En l'occurrence, il est constant en non contesté que le renouvellement a été demandé par le locataire dans les forme et délai de la loi.

Comme le locataire a en l'espèce occupé les lieux en-deçà d'une durée de neuf ans, l'article 1762-12 permettant le refus de renouvellement du bail sans justification mais contre le paiement d'une indemnité d'éviction n'est pas applicable en l'espèce.

L'article 1762-11 permet au bailleur de 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.

En l'espèce, le bailleur refuse le renouvellement du bail aux fins d'occupation personnelle des lieux.

Ce motif a été indiqué par le bailleur suivant courrier du 30 octobre 2018.

Le tribunal constate qu'en l'espèce la véracité du motif avancé, après le délai de trois mois, n'est pas querellée par le locataire.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si le fait que la justification du refus de renouvellement - occupation personnelle des lieux - a été donnée par le bailleur au-delà du délai de trois mois (le 30 octobre 2018) entache la régularité du refus de renouvellement donné suivant courrier du 6 avril 2018 et conduit forcément au renouvellement du contrat de bail.

Le texte permet au bailleur de refuser le renouvellement du bailleur dans trois hypothèses dont celle de l'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré.

Conformément aux plaidoiries de la société **SOC.2.)**, le législateur entend protéger le fonds de commerce au moyen des dispositions sur le renouvellement préférentiel. Il est important pour l'exploitant d'un fonds de commerce de pouvoir prendre en temps utile toutes les mesures nécessaires pour sauvegarder les intérêts de son commerce. En effet, un contrat de bail venant à terme après plusieurs échéances écoulées, modifie non seulement sa situation juridique, mais également sa situation économique. Afin d'assurer au commerçant locataire une certaine stabilité économique, le législateur a entendu lui garantir une certaine stabilité dans l'occupation. Ces considérations étaient d'ailleurs déjà les mêmes sous l'ancienne législation.

Or, précisément, suite au refus de la société **SOC.1.)** exprimé dans son courrier du 6 avril 2018, la société **SOC.2.)** connaissait l'intention de son bailleur de ne pas renouveler le contrat et elle était partant en mesure de prendre les devants, à savoir se mettre à la recherche d'un nouveau local respectivement saisir la justice.

Mais le tribunal constate à cet égard que la société **SOC.2.)** n'a pas pris l'initiative de saisir la justice pour contester la régularité du refus de renouvellement ; c'est au contraire la société **SOC.1.)** qui a saisi le tribunal suivant requête du 23 janvier 2019 pour obtenir le déguerpissement de la société **SOC.2.)**.

Le texte de loi ne dispose pas qu'un refus de renouvellement exprimé par le bailleur endéans le délai légal de trois mois mais sans énoncer la justification du refus serait nul et non avenue et ferait reconduire le contrat. Ce qui plus est - même si le préjudice pour la société **SOC.2.)** résultant du défaut de renouvellement en soi est évident – la société **SOC.2.)** reste

en défaut d'alléguer le préjudice qu'elle aurait précisément subi suite à cette indication « *en décalé* » du motif de refus de renouvellement.

Le tribunal rajoute que le contrat (page 5), qui permet au bailleur de dénoncer le bail dans quatre hypothèses, dont celle du besoin personnel, n'évoque pas la situation du refus de renouvellement, de sorte que ses stipulations ne sont pas de nature à apporter une solution au questionnement.

Dans la mesure où la loi ne sanctionne pas par la nullité le refus de renouvellement exprimé par le bailleur dans un premier temps sans justification et que le locataire reste en défaut de prouver le préjudice subi en raison de la justification du refus donnée au-delà des trois mois, le tribunal constate que le bail s'est terminé en date du 1^{er} janvier 2019.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle de la société **SOC.2.)** de voir dire que le contrat a été reconduit en date du 1^{er} janvier 2019 est à déclarer non fondée.

Il y a partant lieu de condamner la société **SOC.2.)** au déguerpissement dans un délai de deux mois.

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 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 l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'occurrence, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande principale en la forme ;

constate que le bail est résilié avec effet au 1^{er} janvier 2019 ;

partant, **condamne** la société anonyme **SOC.2.) S.A.** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de deux mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la société anonyme **SOC.1.) S.A.** à **faire expulser** la société anonyme **SOC.2.) S.A.** **dans la forme légale et aux frais de cette dernière**, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit la demande reconventionnelle de la société anonyme **SOC.2.) S.A.** **non fondée et en déboute** ;

dit qu'il n' y a pas lieu à exécution provisoire;

dit non fondée les demandes respectives basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile **et en déboute** ;

condamne la société anonyme **SOC.2.) S.A.** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.