

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2204/24  
L-BAIL-579/23

### **Audience publique du 27 juin 2024**

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 à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions,

#### **partie demanderesse**

comparant par Maître Marie-Christine GAUTIER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, les deux 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 Maître Frank ROLLINGER, avocat à la Cour, 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 Luxembourg en date du 7 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 9 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut refixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 18 janvier 2024, puis refixées au 14 mars 2024, puis refixées au 23 mai 2024.

Lors de la dernière audience du 23 mai 2024, Maître Marie-Christine GAUTIER, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGE, et Maître Frank ROLLINGER, 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,

## **l e j u g e m e n t q u i s u i t :**

Par une requête du 7 septembre 2023 déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) SARL devant le Tribunal de céans pour :

- voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et le déguerpissement de la société SOCIETE2.) SARL dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir,
- la voir condamner au paiement de la somme de 57.533,16 euros à titre d'arriérés de loyers, d'arriérés de charges et de factures impayées, avec les intérêts conventionnels à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> août 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. A l'audience du Tribunal du 23 mai 2024, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande au montant de 167.122,22 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 11.101,54 euros par mois à payer jusqu'au déguerpissement effectif des lieux. A l'audience du

Tribunal du 23 mai 2024, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande à 13.568,54 euros par mois. Il y a lieu de lui en donner acte.

- la voir condamner au paiement de la somme de 66.609,24 euros à titre d'indemnité forfaitaire, avec les intérêts conventionnels à compter de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> août 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- la voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre de frais d'avocat,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du Tribunal du 23 mai 2024, le mandataire de la société SOCIETE2.) SARL a fait état d'un jugement numéro 2024TALCH03/00086 rendu en date du 7 mai 2024 par le Tribunal d'arrondissement siégeant en matière de bail commercial dont il ressort ce qui suit :

*« (...) L'article 1762-6 (4) du code civil dispose que « Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »*

*La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil et ayant introduit l'article 1762-6 paragraphe 4 stipule que ledit article prend effet douze mois après son entrée en vigueur. Eu égard au fait que la loi précitée du 3 février 2018 est entrée en vigueur le 1er mars 2018, les dispositions de l'articles 1762-6 (4) du code civil sont d'application à partir du 1er mars 2019.*

*Par arrêt n° 00176 du 23 décembre 2022 la Cour Constitutionnelle a décidé que : « En limitant les recettes que le bailleur secondaire, qui est le preneur dans le bail principal, peut tirer de la sous-location au maximum à la dépense qu'il doit supporter en tant que locataire dans le cadre du bail principal, l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil ne lui permet ni de couvrir ses frais d'exploitation, incluant notamment les frais généraux et les frais administratifs, ni de percevoir un bénéfice raisonnable sur l'opération économique en cause.*

*Le plafond du prix du contrat de sous-location imposé par l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil constitue partant une restriction disproportionnée.*

*Cette conclusion n'est pas mise en cause par la faculté légale donnée au bailleur secondaire d'obtenir un prix plus élevé s'il a opéré des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire, dès lors qu'il ne s'agit que d'une exception spécifique et limitée à la règle générale et absolue posée par la disposition légale*

*sous examen qui n'est pas de nature à rétablir le juste équilibre entre les intérêts en présence.*

*Il convient partant de répondre à la première question que l'article 1762-6, paragraphe 4, du Code civil, tel qu'introduit par la loi du 3 février 2018, en ce qu'il ne permet pas à l'opérateur économique ayant pris en bail un local commercial de le donner en sous-location moyennant un prix de nature à couvrir ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et de percevoir un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location, est contraire à l'article 11, paragraphe 6, alinéa 1, de la Constitution.*

*En attendant une intervention réparatrice du législateur, l'équilibre entre le but légitime recherché par la disposition légale sous examen et la liberté du commerce et de l'industrie est réalisé si le loyer du contrat de sous-location ne dépasse pas le loyer payé par le preneur au bailleur principal, majoré de ses frais d'exploitation relatifs à la sous-location et d'un bénéfice raisonnable. »*

*Le tribunal de céans retient, à l'image du premier juge, que l'arrêt de la Cour Constitutionnelle a retenu seulement deux éléments objectifs qui peuvent venir s'ajouter au loyer principal dans le calcul du loyer de la sous-location, à savoir*

- les frais d'exploitation relatifs à la sous-location et*
- un bénéfice raisonnable tiré de la sous-location. (...) »*

Alors que le bail conclu entre parties en date du 28 octobre 2022 serait à qualifier d'une sous-location des lieux en question par le bailleur, il y aurait lieu d'apprécier si le bénéfice tiré de cette location serait à considérer comme raisonnable au vu de la jurisprudence citée ci-dessus.

Il y aurait partant lieu d'ordonner la production du bail principal concernant les lieux loués conclu entre le propriétaire et la société SOCIETE1.) SARL.

La société SOCIETE1.) SARL confirme qu'il s'agit effectivement d'une sous-location et ne s'oppose pas à la production du contrat de bail principal.

### **Appréciation**

S'agissant des demandes de la locataire tendant à la communication forcée de pièces, il y a lieu de relever que par application de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal peut être amené à enjoindre à une partie de communiquer des pièces indispensables à la manifestation de la vérité.

L'opportunité de la communication de certaines pièces ou du rejet de celles-ci est souverainement appréciée par le Tribunal.

L'article 284 du Nouveau Code de Procédure civile dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de Procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Suivant l'article 288 du même code, les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285 précités.

Cette demande suppose en conséquence que l'acte ou la pièce dont la production est réclamée soit effectivement en la possession du tiers et qu'elle soit suffisamment désignée dans la demande.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (cf. CA, 19 octobre 1977, P. 24, 46).

Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (cf. CA, 5 novembre 2003, n° 26.588).

En l'espèce, au vu des explications fournies à l'audience, le Tribunal estime que la production forcée du contrat de bail conclu par la société SOCIETE1.) SARL et le propriétaire des lieux donnés en sous-location à la société SOCIETE2.) SARL par le contrat de bail du 28 octobre 2022 s'impose.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) SARL tendant à la production forcée de cette pièce.

Cette condamnation n'est pas à assortir d'une astreinte, la société SOCIETE1.) SARL s'étant montrée disposée à produire ladite pièce.

L'ensemble des autres demandes ainsi que les frais sont réservés.

## Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme,

**donne acte** à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de ses demandes ;

**ordonne** à la société SOCIETE1.) SARL de communiquer à la société SOCIETE2.) SARL le contrat de bail principal portant sur les lieux donnés en location à cette dernière par le contrat de bail commercial du 28 octobre 2022, dans un délai de trente jours à partir de la notification du présent jugement ;

**réserve** le surplus et les frais ;

**fixe** l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi 17 octobre 2024 à 9.00 heures, salle J.P. 0.15.

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

Paul LAMBERT,  
juge de paix

Natascha CASULLI,  
greffière