

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3729/24
L-BAIL-96/24

Audience publique du 27 novembre 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

1) la société **SOCIETE1.)**, société en commandite par actions, 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 associée commanditée, la société SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), elle-même représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

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

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

parties demanderesses

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

e t

la société **SOCIETE3.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE5.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Maureen NASTASI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 15 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 27 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Marisa ROBERTO se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 juin 2024.

Par courrier du 14 juin 2024, Maître ROBERTO informa le tribunal du dépôt de son mandat.

Lors de l'audience du 17 juin 2024, l'affaire fut dès lors refixée au 16 septembre 2024. Lors de cette audience, l'affaire fut refixée à la demande du gérant de la société défenderesse au 7 octobre 2024.

Par courrier du 3 octobre 2024, Maître Pierre BRASSEUR informa le tribunal de son mandat pour la société défenderesse.

Lors de l'audience du 7 octobre 2024, l'affaire fut dès lors refixée péremptoirement à l'audience du 30 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement de Maître Sandra DENU, et Maître Maureen NASTASI, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, furent entendues 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 :

Par requête déposée au greffe le 15 février 2024, la société SOCIETE1.) SCA, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer la société SOCIETE3.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

A titre principal :

- voir constater que le contrat de bail conclu en date du 19 février 2018 est arrivé à échéance le 31 décembre 2023 et que depuis cette date, la société SOCIETE3.) SARL est devenue occupante sans droit ni titre,
- voir condamner la défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de trente jours à partir de la notification du jugement à intervenir ;
- voir condamner la défenderesse à payer aux requérants la somme de 28.766,30.- EUR à titre d'arriérés de loyers, à majorer des intérêts au taux légal augmenté de 2% conformément à l'article 7 du contrat de bail courant à partir des dates d'échéance respectives, sinon à partir de la présente demande en justice, le tout jusqu'à solde,
- voir condamner la défenderesse à payer aux requérants une indemnité mensuelle d'occupation s'élevant à 14.383,15.- EUR soit le montant de 28.766,30.- EUR à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de janvier et février 2024, à majorer des intérêts légaux courant à partir des dates d'échéance respectives, sinon à partir de la présente demande en justice, le tout jusqu'à solde,

A titre subsidiaire :

- voir prononcer la résolution du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la défenderesse et pour la voir condamner à déguerpir des lieux loués ;
- voir condamner la défenderesse à payer aux requérants la somme de 57.532,60 EUR à titre d'arriérés de loyers, à majorer des intérêts au taux légal augmenté de 2% conformément à l'article 7 du contrat de bail courant à partir des dates d'échéance respectives, sinon à partir de la présente demande en justice, le tout jusqu'à solde,

- voir condamner la défenderesse à payer aux requérants le montant de 86.298,90.- EUR à titre d'indemnité de résiliation du contrat de bail, ledit montant à majorer des intérêts légaux à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde,

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 800.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Faits, moyens et prétentions des parties

Les parties requérantes exposent que suivant contrat de bail conclu en date du 19 février 2018 entre l'association momentanée, constituée entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.), et la société SOCIETE3.) SARL, cette dernière aurait pris en location un hall d'une surface approximative de 1.200 m² dans l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) correspondant à l'unité B dudit bâtiment en contrepartie d'un loyer mensuel qui s'élevait à 7.800.- EUR HTVA pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2019.

Le dernier loyer tel qu'ajusté s'élèverait à 14.383,15.- EUR TTC.

Il est précisé que depuis le 28 décembre 2018, la société SOCIETE4.) S.C.A. qui est une SICAV-FIS, et Madame PERSONNE6.) sont devenus propriétaires en indivision des lieux donnés en location. SOCIETE4.) S.C.A. changeant de dénomination et de forme sociale par la suite pour devenir SOCIETE1.) SCA.

Ledit contrat de bail aurait fait l'objet de trois avenants successifs dont le dernier signé en date du 30 septembre 2022 a modifié l'article 3 du contrat de bail pour lui donner la teneur suivante : « *Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) années consécutives prenant cours le 1^{er} janvier 2018 pour finir de plein droit le 31 décembre 2023 à minuit sans aucune reconduction tacite.* »

Suite au décès de PERSONNE6.) en date 2 septembre 2023, l'unité B du bâtiment serait désormais détenue en indivision par la société en commandite par actions SOCIETE1.) SCA ainsi que par les héritiers de feu PERSONNE6.), à savoir les parties requérantes PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Les requérants font valoir que suivant courrier recommandé avec accusé de réception envoyé le 21 décembre 2023, il a été rappelé à la partie défenderesse que le contrat de bail venait à terme au 31 décembre 2023 et il lui a été demandé de fournir des propositions de dates afin qu'il soit procédé à l'état des lieux de sortie. Toutefois, la société SOCIETE3.) SARL

n'y aurait réservé aucune suite et continuerait à occuper les lieux loués jusqu'à ce jour.

S'y ajouterait que depuis l'an 2023, la partie défenderesse accuserait d'importants retards et manquements de paiements, de sorte qu'ils ont dû tirer la garantie bancaire de 18.252.- EUR afin d'apurer une partie du passif.

Néanmoins, au jour du dépôt de la présente requête, les arriérés s'élèveraient encore à 57.532,60.- EUR TTC.

A ce titre, plusieurs mises en demeure en date des 16 mai 2023, 30 mai 2023, 27 juin 2023 et 14 septembre 2023 auraient été adressées à la partie défenderesse.

Principalement, les requérants demandent au tribunal de constater que le contrat de bail est arrivé à échéance le 31 décembre 2023 et que depuis cette date, la défenderesse est dès lors devenue occupante sans droit ni titre, de sorte qu'il conviendrait de la condamner à déguerpir des lieux loués.

Subsidiairement, les parties requérantes sollicitent la résiliation judiciaire du contrat de bail pour faute grave dans le chef de la locataire consistant dans le non-paiement des loyers et avances sur charges.

Les requérants demandent encore la condamnation de la partie défenderesse à leur payer la somme de 28.766,30.- EUR à titre des arriérés de loyers pour les mois de novembre et décembre 2023 et de fixer l'indemnité d'occupation à 14.383,15.- EUR à partir du 1^{er} janvier 2024, à laquelle il conviendrait de condamner la défenderesse pour les mois subséquent au 31 décembre 2023.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où le contrat de bail ne serait pas venu à terme le 31 décembre 2023, les requérants sollicitent la somme de 87.282,40.- EUR à titre d'arriérés de loyers pour la période englobant le mois de juillet 2023 au mois de février 2024.

Dans l'hypothèse de la résiliation judiciaire dudit contrat de bail, la partie défenderesse serait également redevable d'une indemnité de résiliation contractuelle à hauteur de 6 mois de loyer.

A l'audience du 30 octobre 2024, les requérants ont déclaré renoncer à leur demande à titre d'arriérés de loyers, respectivement d'indemnités d'occupation, étant donné que l'intégralité du passif aurait entretemps été réglée par la partie défenderesse.

Il échet de leur en donner acte.

Les requérants ont fait valoir aux termes de leur note de plaidoiries que la partie défenderesse a changé à trois reprises de mandataire afin de gagner uniquement du temps, ce qui a conduit à une augmentation du passif.

Si certes entretemps toutes les dettes ont été réglées, les paiements des loyers, respectivement des indemnités d'occupation auraient systématiquement été tardifs, et cela même après l'introduction de la présente requête.

À ce titre les requérants font valoir, les retards de paiement suivants :

- *le mois d'octobre 2023 a été réglé le 27 novembre 2023, soit avec 2 mois de retard,*
- *le mois de novembre 2023 a été réglé le 28 février 2024, soit avec 4 mois de retard,*
- *le mois de décembre 2023 a été réglé le 28 février 2024, soit avec 3 mois de retard,*
- *le mois de janvier 2024 a été réglé le 28 février 2024, soit avec 2 mois de retard,*
- *le mois de février 2024 a été réglé le 16 septembre 2024, soit avec 7 mois et demi de retard,*
- *le mois de mars 2024 a été réglé le 16 septembre 2024, soit avec 6 mois et demi de retard,*
- *le mois d'avril 2024 a été réglé le 16 septembre 2024, soit avec 5 mois et demi de retard,*
- *le mois de mai 2024 a été réglé le 16 septembre 2024, soit avec 4 mois et demi de retard,*
- *le mois de juin 2024 a été réglé le 1^{er} octobre 2024, soit avec 4 mois de retard,*
- *le mois de juillet 2024 a été réglé le 1^{er} octobre 2024, soit avec 3 mois de retard,*
- *le mois d'août 2024 a été réglé le 1^{er} octobre 2024, soit avec 2 mois de retard,*
- *le mois de septembre 2024 a été réglé le 1^{er} octobre 2024, soit avec 1 mois de retard.*

S'y ajouterai que la société SOCIETE3.) SARL resterait en défaut d'avoir reconstitué le montant de la garantie locative, ce qui constituerait une faute supplémentaire dans le chef du locataire (cf. jugement rendu le 12 juillet 2021, n° TAL-2021-04656), justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail.

SOCIETE3.) SARL

La partie défenderesse fait plaider factuellement qu'elle a rencontré des problèmes de trésorerie, mais avoir tout fait pour régulariser la situation au plus vite. Elle a précisé employer sept salariés et avoir plus de 100 véhicules en dépôt dans le garage automobile qu'elle exploite dans les lieux donnés en location.

Elle a fait valoir qu'en l'espèce, il y aurait eu reconduction tacite dudit contrat de bail, de sorte que ce dernier ne serait pas arrivé à terme. Quant à la demande en résiliation judiciaire du bail en question, elle s'y est opposée au motif qu'il n'y aurait pas de violation grave de ses obligations de locataire étant donné que tout a été réglé.

Finalement, à titre subsidiaire, elle a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Appréciation

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

➤ **Résiliation du contrat de bail**

Les parties requérantes demandent à titre principal au tribunal de constater que le contrat de bail est arrivé à son terme le 31 décembre 2023.

Elles font valoir que suivant l'avenant du 22 septembre 2022, l'article 3 du contrat en question stipule que : « *Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) années consécutives prenant cours le 1^{er} janvier 2018 pour finir de plein droit le 31 décembre 2023 à minuit sans aucune reconduction tacite.* »

Selon la partie requérante, il y aurait eu tacite reconduction du contrat.

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé avec accusé de réception envoyé le 21 décembre 2023, les parties requérantes ont rappelé à la partie défenderesse que le contrat de bail venait à terme au 31 décembre 2023.

A ce titre, il convient de rappeler que la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial n'a pas entendu fixer de durée minimale pour le contrat de bail commercial et a laissé une large part à la liberté contractuelle.

Conformément à l'article 1762-4 du Code civil, le contrat de bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

L'article 1762-7 du Code civil dispose que :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location. »

Les dispositions des articles 1762-3 et suivants du Code civil sont d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent pas y déroger (cf. TAL, 6 juillet 2020, n° TAL-2020-00514 ; TAL, 14ème, 24 mai 2023, n° TAL-2022-08958 ; Projet de Loi n° 6864 déposé le 3 septembre 2015, p. 14).

A défaut de stipulation contractuelle quant à un délai de résiliation à respecter, il y a lieu de retenir que, conformément à l'article 1762-7 (1) du Code civil, le délai de préavis ne peut être inférieur à six mois.

Aux termes de l'article 1737 du Code civil qui figure à la section Ire - Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux -, du Chapitre II - Du louage des choses -, du Titre VIII - Du contrat de louage -, « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. »

Il s'agit là d'une règle générale applicable en matière de louages de choses.

Si une loi spéciale vise à déroger à une règle de droit plus générale, il faut qu'elle le fasse de manière expresse.

En présence d'une loi spéciale érigeant en principe la reconduction tacite pour une durée indéterminée de tout contrat de bail commercial qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial a dérogé à la règle de droit générale de l'article 1737 du Code civil, de sorte que l'article 1737 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer aux contrats de bail commercial.

Dès lors, et contrairement aux plaidoiries des parties requérantes, le contrat de bail commercial doit toujours être résilié par le bailleur ou le locataire moyennant respect d'un préavis de 6 mois et ce nonobstant la durée déterminée ou indéterminée du contrat de bail.

Il y a ainsi lieu de retenir que le contrat de bail signé le 19 février 2018 n'a pas cessé de plein droit à sa date d'échéance le 31 décembre 2023, mais qu'il y a eu tacite reconduction.

Il convient dès lors d'analyser la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (cf. Les Nouvelles, Droit civil, t. VI, éd 2000, no 388 bis).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. Nouvelles no 393). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

En l'espèce, il résulte du listing des paiements fourni par les requérants et non contesté par la partie défenderesse que depuis octobre 2023, le locataire procède de façon complètement aléatoire avec des retards allant jusqu'à plusieurs mois au règlement des loyers dus.

Il est encore constant en cause que les requérants n'ont pas accepté ces retards, étant donné qu'ils ont adressé plusieurs mises en demeure et ont fait appel à la garantie bancaire pour apurer une partie du passif.

Même suite au dépôt de la requête introductive d'instance, les retards de paiement ont continué.

Si les arriérés ont été apurés peu avant l'audience des plaidoiries, il n'en reste pas moins que les retards de paiements au cours du bail ont été d'une importance telle qu'ils justifient la résiliation du bail et le déguerpissement de la société SOCIETE3.) SARL. Eu égard à la longue durée du contrat de bail, il convient de lui accorder un délai de déguerpissement de 3 mois à compter de la notification du présent jugement.

➤ Indemnité de résiliation contractuelle

Les requérants sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE3.) SARL à leur payer la somme 86.298,90.- EUR à titre d'indemnité de résiliation contractuelle conformément à l'article 17 du contrat de bail.

Aux termes de l'article précité du contrat de bail : « *En cas de résiliation judiciaire du présent bail aux torts du Preneur, celui-ci payera au bailleur, à titre d'indemnité de résiliation, une somme équivalente à six mois de loyer outre le loyer et les charges en cours, augmenté des frais, débours et dépens quelconques résultant de la résiliation, et ce sans préjudice à l'application des Articles 10, 11 et 12 du présent bail.* »

En l'espèce, le paiement de cette indemnité est soumis à la condition que le bail soit résilié judiciairement pour faute dans le chef du preneur.

Cette prémisse - résiliation judiciaire pour faute dans le chef du preneur - indispensable à l'application de l'article 17 du contrat de bail étant donnée, il y a lieu de faire droit à la demande d'indemnité de résiliation réclamée par les requérants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice à savoir le 15 février 2024.

➤ Indemnité de procédure

Les requérants réclament une indemnité de procédure de 800.- EUR.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu des éléments ayant conduit au présent litige, il paraît inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé ex *æquo et bono* à 500.- EUR.

➤ Exécution provisoire

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Succombant à l'instance, la société SOCIETE3.) SARL est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

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

reçoit la requête en la forme ;

donne acte aux requérants qu'ils renoncent à leur demande en condamnation au titre d'arriérés de loyers et charges, respectivement d'indemnités d'occupation ;

dit que le contrat de bail conclu en date du 19 février 2018 n'est pas arrivé à échéance le 31 décembre 2023 et qu'il y a eu reconduction tacite ;

prononce la résiliation judiciaire du bail entre parties aux torts de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 3 mois à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** les requérants à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL 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 du chef d'indemnité de résiliation contractuelle fondée pour le montant réclamé de 86.298,90.- EUR;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 86.298,90.- EUR avec les

intérêts aux taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 15 février 2024, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société en commandite par actions SOCIETE1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

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