

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1301/25
L-BAIL-725/23

Audience publique extraordinaire du 3 avril 2025

Demande en sursis dans l'affaire :

PERSONNE1.)

(comparant par Maître Etienne CAILLOU, avocat, en remplacement de
Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour)

c/

1) la société anonyme SOCIETE1.) SA (en abrégé SOCIETE1.) SA)
(comparant par Maître Emmanuelle PRISER, avocat à la Cour)

2) SOCIETE2.) SARL en faillite

(comparant par Maître Bruno VIER, avocat à la Cour, en remplacement de
Maître Yann BADEN, avocat à la Cour)

Décision

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 12 février 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SA (« la société SOCIETE1.) SA ») et de la société SOCIETE2.) SARL en faillite devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de sursis à exécution d'une décision de déguerpissement pour :

- voir ordonner qu'il sera sursis pour une durée de 9 mois à l'exécution d'un jugement numéro 3088/24 rendu en date du 17 octobre 2024,
- condamner la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 1.500 euros à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du code civil,
- condamner la société SOCIETE1.) SA au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- condamner la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Il y a d'emblée lieu d'écarter des débats le fax communiqué au Tribunal un jour avant le présent prononcé, à savoir le 2 avril 2025, par Maître Etienne CAILLOU, occupant pour PERSONNE1.). Ce fax contient des références jurisprudentielles abordées lors de l'audience des plaidoiries lesquelles ne sauraient être pris en compte au vu de la communication tardive.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que courant juillet 2020, « sans préjudice quant à une date exacte », la société SOCIETE2.) SARL en faillite lui aurait donné en sous-location une partie des bureaux pris en location par cette dernière auprès de la société SOCIETE1.) SA et sis à L-ADRESSE1.).

En date du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) se serait vu signifier un jugement rendu en date du 17 octobre 2024 résiliant le contrat de bail commercial signé entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL en faillite.

Par un commandement avec sommation à déguerpir du 22 janvier 2025, PERSONNE1.) aurait été sommée de quitter les lieux en question pour le 17 février 2025.

La demanderesse conclut à lui avoir allouer un sursis au déguerpissement sur base de l'article 1762-9 du code civil et fait valoir qu'elle s'est constituée une patientèle solide et fidèle pour son activité de kinésithérapeute exercée dans les locaux en question.

Il lui faudrait en effet un certain délai afin de trouver un local adapté pour y continuer d'exercer sa profession.

La société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut de qualité à agir alors que cette dernière n'aurait pas été condamnée à déguerpir. Ce ne serait qu'indirectement, en tant que sous-locataire, que la condamnation susmentionnée du 17 octobre 2024 s'appliquerait à PERSONNE1.), de sorte à ce que la demande en allocation d'un sursis au déguerpissement serait irrecevable.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en ce la possibilité de demander un sursis à déguerpissement prévue par l'article 1762-9 du code civil ne serait possible qu'en présence d'un bail commercial ou d'un bail fermier. Or en l'espèce, la qualité commerciale du sous-bail conclu par la demanderesse resterait à être rapportée.

Ensuite, PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver qu'elle a payé les loyers échus au moment de l'introduction de sa demande, de sorte à ce que sa demande serait à déclarer non-fondée de ce chef.

Enfin, PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver la moindre démarche en vue de trouver un local alternatif pour y exercer sa profession, de sorte à ce que sa demande serait également à déclarer non-fondée de ce chef.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SA a conclu à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

En effet, PERSONNE1.) aurait eu connaissance de son obligation de déguerpir dès la notification du jugement du 17 octobre 2024 en date du 5 novembre 2024. Elle serait cependant restée dans les lieux sous-loués malgré cette signification et malgré un commandement avec sommation de déguerpir du 22 janvier 2025.

Elle aurait encore attendu jusqu'au 12 février 2025, soit pendant 4 mois à compter de la signification du jugement pour saisir le Tribunal d'une demande de sursis, tout en omettant de verser la moindre preuve, à savoir ni contrat de bail, ni preuve de paiement du loyer, ni recherche d'un autre local.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) SA a également sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il y a lieu de lui donner acte de ses demandes reconventionnelles.

La société SOCIETE2.) SARL en faillite

La société SOCIETE2.) SARL en faillite s'est ralliée aux conclusions de la société SOCIETE1.) SA.

Sur question du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL en faillite a confirmé que PERSONNE1.) est restée en défaut de s'acquitter de tous les loyers à compter du jour de sa propre faillite en juillet 2024. Aucun paiement n'aurait en effet été enregistré.

Appréciation

Quant à la demande en allocation d'un sursis au déguerpissement

Le dispositif du jugement susmentionné numéro 3088/24 rendu en date du 17 octobre 2024 par le Tribunal de céans est conçu comme suit :

« **reçoit** la demande en la forme ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande ;

déclare valablement résilié au 31 juillet 2023 le contrat de bail conclu entre parties le 24 juillet 2020 avec effet au 1^{er} août 2020 par une convention signée au 19 juin 2023 ;

déclare Maître Yann BADEN, ès-qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL occupant sans droit ni titre des lieux donnés en location sis à L-ADRESSE1.) ;

condamne Maître Yann BADEN, ès-qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL 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 SOCIETE1.) SA à faire expulser Maître Yann BADEN, ès-qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

fixe l'indemnité d'occupation par mois à 6.599,75 euros ;

fixe la créance de la société SOCIETE1.) SA à l'égard de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL au montant de **77.396,50 euros**;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL la société SOCIETE1.) SA devra se pourvoir devant qui de droit;

déclare fondée et justifiée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour le montant de 500 euros ;

partant **condamne** Maître Yann BADEN, ès-qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 500 euros ;

condamne Maître Yann BADEN, ès-qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance. »

Ce jugement fut signifié à PERSONNE1.) en date du 5 novembre 2024.

En date du 22 janvier 2025, l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, a signifié à PERSONNE1.) un commandement à toutes fins avec sommation de déguerpir pour le 17 février 2025.

En date du 12 février 2025, PERSONNE1.) a déposé la requête en question au greffe du Tribunal de céans.

PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 1762-9 du code civil introduit par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, lequel est conçu comme suit :

« 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 :

1. *tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ; et,*
2. *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. »

La demande en sursis est partant ouverte à un sous-locataire condamné, même indirectement dans le sens où il n'a pas été partie à un litige entre un bailleur et un locataire principal, au déguerpissement.

Il faut néanmoins que ce sous-traitant soit lié par un contrat de bail commercial.

La société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL en faillite contestent que PERSONNE1.) ait la qualité de commerçant et par conséquent soit liée par un contrat commercial. Sa demande basée sur les dispositions de l'article 1762-2 du code civil serait partant irrecevable.

Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, le bail commercial est défini comme suit :

« Est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. »

Il est à noter que PERSONNE1.) n'a pas versé son contrat de sous-bail conclu avec la société SOCIETE2.) SARL en faillite.

Ensuite, il ressort de ses propres déclarations, respectivement celles de son mandataire à l'audience du Tribunal que PERSONNE1.) exerce la profession de kinésithérapeute.

Cette activité n'étant pas de nature commerciale, le bail conclu par PERSONNE1.) avec la société SOCIETE2.) SARL en faillite ne saurait pas être qualifié de bail commercial.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) basée sur les dispositions de l'article 1762-9 du code civil est à déclarer **irrecevable**.

A titre superfétatoire, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver qu'elle a rempli les conditions de fond posées par l'article 1762-9 du code civil alors qu'elle n'établit ni d'avoir payé les loyers, ni être à la recherche afin 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, ni même employer de tels salariés.

Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) SA

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire, celle-ci est à rejeter.

En effet, l'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile, sauf s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il procède d'une erreur grossière équipollente au dol, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il y a cependant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à concurrence de **1.000 euros**.

Par ces motifs

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de sursis à déguerpissement en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et sans possibilité de voie de recours,

reçoit la demande en la forme ;

la **déclare** irrecevable ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de ses demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile à hauteur de 1.000 euros ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de **1.000 euros** ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire 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