

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2405/25
L-BAIL-929/24 ; L-BAIL-221/25

Audience publique du 7 juillet 2025

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

PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

représentée par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société coopérative de banque à forme anonyme **SOCIETE1.),** de droit français, établie et ayant son siège social en France à **F-ADRESSE2.),**

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE3.), sous le numéro NUMERO1.), RCS METZ, exerçant au Grand-Duché de Luxembourg et agissant par le biais de sa succursale luxembourgeoise à l'adresse de la **SOCIETE1.**), en abrégé SOCIETE2.), sise à **L-ADRESSE4.**), No. de registre de commerce NUMERO2.), représentée par ses représentants permanents PERSONNE3.), ayant comme adresse professionnelle, L-ADRESSE4.), et PERSONNE4.), ayant comme adresse professionnelle, L-ADRESSE4.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Frédérique MENEVEAU, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

Les affaires, enregistrées sous les numéros L-BAIL-929/24 et L-BAIL-221/25, furent introduites par requêtes – annexées au présent jugement – déposées au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 20 décembre 2024, respectivement en date du 14 mars 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire L-BAIL-929/24 fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2025.

Lors de la prédite audience, Maître Frédérique MENEVEAU se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 17 mars 2025, puis refixée au 28 mai 2025.

L'affaire L-BAIL-221/25 fut appelée à l'audience du 28 mai 2025 ensemble avec le rôle L-BAIL-929/24.

Lors de cette dernière audience à laquelle les deux rôles furent utilement retenus, Maître Romain BUCCI, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, ce dernier en représentation de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, et Maître Frédérique MENEVEAU furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit:

Par requête déposée le 20 décembre 2024, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) a fait convoquer la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- prononcer l'irrégularité de la résiliation intervenue en date du 24 septembre 2024,
- prononcer que le contrat de bail continue à sortir ses effets contractuellement à partir du 1^{er} janvier 2025 pour une nouvelle période de 3 ans.

Par requête ampliative déposée le 14 mars 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante du chef des causes sus-énoncées, le montant total de 60.900.- EUR avec les intérêts légaux à compter de leur échéance jusqu'à solde,
- voir réserver à la partie requérante le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra et notamment en ce qui concerne les loyers et les adaptations indiciaires échus et à échoir,
- donner acte à la partie requérante que sa demande principale introduite en date du 20 décembre 2024, est fixée à l'audience du 17 mars 2024, sous la référence L-BAIL-929/24,
- voir joindre la présente demande avec le rôle principal sous le numéro L-BAIL-929/24,
- voir dire que le jugement à intervenir est exécutoire par provision en ce qui concerne les éventuelles condamnations pécuniaires, nonobstant toute voie de recours et sur minute,
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante le montant de 2.000.-EUR à titre de frais non compris dans les frais et dépens, compte tenu du comportement de la partie défenderesse qui a forcé au présent litige, et ce conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance, voir réserver à la partie requérante tous autres droits, dus, moyens et actions.

À l'appui de ses prétentions, la requérante expose que suivant contrat de bail commercial du 31 mai 2001 ensemble les avenants successifs des 31 mai 2011, 1^{er} octobre 2021 et du 1^{er} mars 2023, elle a donné en location un immeuble sis à L-ADRESSE5.), comprenant: un sous-sol, un rez-de-

chaussée et la partie du premier étage située à droite de la cage d'escalier à la société anonyme SOCIETE3.) SA.

Selon l'avenant du 1^{er} mars 2023 au contrat de bail précité, il aurait été convenu entre la partie requérante et la société anonyme SOCIETE3.) SA qu'à la date de prise d'effet de la fusion projetée entre cette dernière et la SOCIETE1.), qui est une succursale luxembourgeoise de la société anonyme coopérative de la SOCIETE1.), établie en France et à ADRESSE3.), qu'à la date de prise d'effet de la fusion en question, le contrat de bail serait poursuivi par ladite succursale luxembourgeoise.

La fusion par absorption précitée aurait eu lieu en date du 22 mai 2023 avec transmission universelle du patrimoine de la société absorbée vers la société absorbante.

La requérante précise que le contrat de bail dispose en :

- son article 3 que « *Le contrat de court à partir de 1^{er} janvier 2002 pour une période de 15 ans et prendra donc fin au 31 décembre 2016* »,
- son article 3 alinéa a) que « *Toutefois, le bailleur accorde au preneur de dénoncer le contrat de bail à l'issue de la dixième année de location par lettre recommandée au moins 12 mois avant cette échéance* »,
- en son article 3 alinéa 3 que « *Si le contrat de bail n'est pas dénoncé 6 mois avant l'échéance de la quinzième année, il pourra être renouvelé par tacite reconduction et pour des périodes successives de 3 ans conformément aux articles 1762-4 et suivants du Code civil.* »

Par un addendum au contrat de bail du 31 mai 2011, la durée du contrat de bail aurait été prolongée au 31 décembre 2021 et suivant avenant au contrat de bail daté du 1^{er} octobre 2021, la durée du contrat de bail aurait été prorogée au 31 décembre 2024. L'avenant précité prévoyait en son article 2 que « La clause 3. alinéa a) paragraphe 1 pour la partie concernant la résiliation par anticipation du bail est supprimée. ».

Toutefois, en date du 24 septembre 2024, le contrat de bail en question aurait été résilié par un courrier comportant le logo de l'enseigne de la succursale luxembourgeoise, la SOCIETE1.), et comportant la signature de deux directeurs immobiliers de la partie défenderesse.

Or, cette résiliation ainsi effectuée avec un préavis de 3 mois aurait été contestée par la partie requérante via son mandataire en date du 29 octobre 2024, pour ne pas respecter le délai de préavis contractuel de 6 mois.

De surcroît, dans la mesure où il s'agirait d'un bail commercial, la résiliation devait intervenir avec un préavis de 6 mois et ce conformément à l'article 1762-7 du Code civil, de sorte qu'elle serait irrégulière et non valable.

Ainsi, en l'absence de résiliation, le contrat de bail aurait été reconduit pour une nouvelle période de 3 ans à partir du 1^{er} janvier 2025.

À côté du non-respect du préavis conventionnel et légal, s'ajouterait que le courrier de résiliation serait signé par deux personnes, en leur qualité de « Directeur immobilier » de la société précitée.

Or, les deux signataires dudit courrier de résiliation du 24 septembre 2024 n'auraient pas la qualité de représentants permanents de la succursale luxembourgeoise suivant la liste des signataires autorisés déposée au registre de commerce et de société de et à Luxembourg en date du 9 juillet 2024, no NUMERO3.).

La requérante en déduit que dans la mesure où les signataires du courrier de résiliation en question n'étaient pas habilités à résilier le contrat de bail, la résiliation serait encore irrégulière à ce titre et ne produirait aucun effet juridique.

Étant donné que la résiliation ne serait pas valable, la requérante sollicite le paiement des loyers échus depuis le 1^{er} janvier 2025 restés impayés à savoir les loyers de janvier à mars 2025 pour un montant total de 60.900.- EUR.

À l'audience du 28 mai 2025, la requérante a maintenu ses demandes sauf à augmenter celle à titre d'arriérés de loyer pour y inclure les mois d'avril à mai 2025.

Il échet de lui en donner acte.

Elle a souligné que la partie défenderesse a déclaré à l'audience que le courrier litigieux ne valait pas résiliation. S'y ajouterait que le délai de résiliation de 6 mois serait d'ordre public, de sorte que le contrat de bail en l'absence de résiliation valable a été reconduit pour une durée de trois, sinon à durée indéterminée.

Elle a encore ajouté qu'elle n'a jamais acquiescé au départ de la locataire et qu'elle n'aurait pas reçu les clés ni assisté à un quelconque état des lieux.

Position de la défenderesse

La partie défenderesse, pour sa part, fait valoir qu'en vertu des différents avenants et de la reprise de la société anonyme SOCIETE3.) SA par la SOCIETE1.) par fusion, le contrat de bail devait venir à terme au 31 décembre 2024. Les parties auraient été d'accord pour finaliser le départ de la défenderesse au 31 décembre 2024. Des discussions auraient eu lieu entre parties afin de déterminer les modalités de son départ et notamment les éventuels travaux de remise en état et une réunion aurait eu lieu sur place le 8 octobre 2024 afin de faire un pré-état des lieux. S'y ajouterait qu'en date du 11 octobre 2024, la requérante aurait demandé à faire visiter les lieux par l'agence immobilière en charge de la relocation des lieux à d'éventuels repreneurs.

Plusieurs échanges auraient eu lieu entre parties quant à la remise en état des lieux qui avaient, au cours de la location, subi d'importantes transformations, alors qu'il s'agissait initialement de locaux d'habitation inadaptés à l'activité d'un établissement bancaire.

Ainsi, la partie défenderesse estime, au vu de la correspondance échangée avec la requérante, qu'il était incontestable que les parties étaient d'accord pour un départ des lieux le 31 décembre 2024 et que les discussions visaient à organiser ce départ.

Or, contre toute attente, et pour une raison inexplicée et alors que son comportement, ses démarches, et ses positions démontraient, sans doute possible que le bail était censé prendre fin le 31 décembre 2024, la requérante n'aurait plus donné de nouvelles pour ensuite faire volte-face en contestant la validité du congé par le biais de son mandataire.

La SOCIETE1.) indique qu'elle a néanmoins procédé au déménagement comme prévu qui a, *in fine*, été exécuté le 14 décembre 2024.

En droit, elle fait valoir que le contrat de bail litigieux a toujours prévu un terme, à savoir en l'occurrence le 31 décembre 2024, de sorte qu'il serait à qualifier de contrat à durée déterminée au sens de l'article 1762-4 du Code civil.

Elle en déduit qu'il n'était dès lors pas nécessaire de donner congé et que le courrier daté du 24 septembre 2024 n'avait qu'un caractère informatif et était destiné à régler les modalités du départ de la partie défenderesse.

Il y aurait partant lieu de constater que le contrat de bail est venu à terme le 31 décembre 2024, de sorte qu'il convient de débouter la partie requérante de ses demandes.

À titre subsidiaire, et dans l'hypothèse où le tribunal déciderait qu'elle aurait dû respecter un préavis de six mois prévu par le contrat de bail initial, il y aurait lieu de tenir compte que le contrat de bail initial prévoit dans son article 3 a) 3^{ème} alinéa, qu'à défaut de dénonciation 6 mois avant l'échéance de la quinzième année, il pourra être renouvelé par tacite reconduction et pour des périodes successives de trois ans conformément aux articles 1762-4 et suivants du Code Civil.

Selon la défenderesse, il ne s'agirait pas d'un impératif, mais d'une possibilité offerte aux parties, qui en l'espèce serait absente vu sa volonté de quitter les lieux.

Cette disposition contractuelle serait en outre contraire à l'article 1762-7 (2) précité qui dispose que : « *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.* ».

En outre selon la jurisprudence, le congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont simplement reportés à la prochaine échéance.

Appliqué au présent cas d'espèce, la résiliation du contrat de bail litigieux devrait dès lors prendre effet le 31 mars 2025.

Enfin, concernant le défaut de qualité des signataires du courrier du 24 septembre 2024, la défenderesse fait valoir, en premier lieu que la lettre litigieuse ne constituerait pas un courrier de résiliation, mais un courrier d'information actant le départ de la banque au 31 décembre 2024 et sollicitant la mise en place des modalités afin de libérer les lieux.

En outre, les signataires auraient bénéficié d'une sous-délégation régulière.

À titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation de la requérante à lui payer la somme de 2.000.- EUR à titre d'indemnité de procédure.

Sur question, elle a déclaré qu'il n'y avait pas eu remise des clés, tout en précisant que le bailleur aurait refusé à assister à l'état des lieux de sortie.

Appréciation

Quant à la demande de jonction, le tribunal rappelle que chaque requête en justice donne naissance à une instance distincte, la jonction étant un acte de pure administration qui conserve à chaque cause son individualité, sans les fondre dans une instance unique (cf. Cour d'appel, 11 janvier 2006, n° 29699 et 29711 du rôle).

La jonction a pour effet que les demandes sont instruites simultanément et jugées en même temps : le tribunal peut donc se prononcer sur toutes les demandes par un seul et même jugement et fonder sa décision sur des éléments de conviction puisés indifféremment dans toutes les instances qui ont été jointes. Cela dit, il est important de souligner que la jonction n'a pas pour effet d'amalgamer toutes les demandes au sein d'une même instance : en règle générale chacune des instances conserve sa propre autonomie et les caractères qui lui sont spécifiques. Il s'ensuit que la jonction n'engendre pas un rapport d'instance unique regroupant toutes les parties en cause.

Sur base des liens entre les deux requêtes, il y a lieu de joindre les deux rôles.

Les demandes sont encore à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les forme et délai de la loi.

➤ Résiliation du contrat de bail

À titre préliminaire, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 3 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, les dispositions de ladite loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Conformément à l'article 4 de la loi du 3 février 2018, ladite loi entre en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Mémorial, soit le 1^{er} mars 2018.

Le législateur a, ainsi, en prévoyant que la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial s'applique aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, dérogé au principe de la non-rétroactivité des lois.

Il s'ensuit que le litige est régi par les règles du bail commercial introduites par la loi du 3 février 2018.

La partie requérante demande à titre principal au tribunal de constater que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié et qu'il a été reconduit pour une période de 3 ans venant à terme le 31 décembre 2027.

La partie défenderesse résiste au motif que le bail serait venu à terme le 31 décembre 2024 et qu'aucune résiliation du bail n'aurait été nécessaire.

Le tribunal relève que le contrat de bail initial prévoit en ce qui concerne sa durée en son l'article 3 :

a) *Le présent contrat court à partir du 1er janvier 2002 pour une période de 15 ans et prendra donc fin le 31 décembre 2016. Toutefois, le bailleur accorde au preneur la possibilité de dénoncer le contrat de bail à*

l'issue de la dixième année de location par lettre recommandée au moins 12 mois avant cette échéance.

Le bailleur s'engage à assurer au preneur la libre jouissance à partir de la date d'entrée en vigueur du contrat de bail, c'est-à-dire à partir du 1er janvier 2002. L'absence de libre jouissance à cette date vaut motif grave justifiant la résiliation unilatérale et immédiate du présent contrat de bail par le preneur. Le preneur ne pourra cependant réclamer au bailleur une quelconque indemnisation.

Si le contrat n'est pas dénoncé 6 mois avant l'échéance de la quinzième année, il pourra être renouvelé par tacite reconduction et pour des périodes successives de 3 ans conformément aux articles 1762-4 et suivants du code civil.

b) Dans le cas où le preneur souhaite un renouvellement du contrat après la 15ème année, c'est-à-dire à partir du 31 décembre 2016, il doit notifier cette demande au bailleur par lettre à la poste au moins 6 mois avant la date d'échéance du contrat telle que retenue plus haut. Le bailleur sera tenu de lui notifier son avis quant à cette demande dans un délai de 3 mois à dater de la réception de la demande du preneur. »

Selon l'addendum du 31 mai 2011, le contrat de bail est prorogé pour une durée de 5 ans venant à terme le 31 décembre 2021 et la clause 3. alinéa a) §1 du contrat initial est remplacée comme suit « *Toutefois, le bailleur et le preneur ont la possibilité de dénoncer le contrat de bail à partir du 1er janvier 2017 à chaque date anniversaire par lettre recommandée au moins 12 mois avant cette échéance. »*

Par la suite l'avenant en date du 1er octobre 2021 a prorogé la durée du bail de 5 ans et la clause 3. alinéa a) 1 a été supprimée.

L'avenant au contrat de bail du 1er mars 2023 n'a point modifié ces clauses et n'a qu'acté la substitution de l'ancien locataire par la succursale de la société absorbée dans le cadre de la fusion.

Au vu de la disposition du contrat de bail et des avenants successifs, il y a lieu de retenir que le contrat de bail tel que modifié était à durée déterminée avec échéance au 31 décembre 2024.

L'article 1762-7 (1) du Code civil prévoit que le délai de résiliation du contrat de bail commercial ne peut être inférieur à six mois.

Il est encore de jurisprudence que 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 ; Projet de Loi n° 6864 déposé le 3 septembre 2015, p. 14).

Certes, 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 convient de rappeler que 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 de la partie défenderesse, 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.

S'y ajoute qu'un préavis se situe nécessairement par rapport à l'échéance du bail. Le délai de résiliation de six mois devant être observé par le bailleur en vertu de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 précité dans le cadre d'un bail conclu à durée déterminée se situe donc nécessairement par rapport à la date d'expiration de ce bail, c'est-à-dire par rapport à la durée du bail qui est à respecter (cf. Lex Thielen, Le contrat de bail, Larquier, p. 290).

Ainsi, le courrier du 24 septembre 2024, nonobstant la question de savoir si les signataires étaient habilités à l'émettre et s'il vaut résiliation non équivoque du contrat de bail, ne respecte pas le délai de préavis de 6 mois.

Il y a ainsi lieu de retenir que le contrat de bail n'a pas cessé de plein droit à sa date d'échéance le 31 décembre 2024, et que faute d'avoir été valablement résilié moyennant préavis de six mois avant son terme, il a été reconduit tacitement.

PERSONNE1.) estime toutefois que la stipulation suivante du contrat de bail : « *Si le contrat n'est pas dénoncé 6 mois avant l'échéance de la quinzième année, il pourra être renouvelé par tacite reconduction et pour des périodes successives de 3 ans conformément aux articles 1762-4 et suivants du code civil.* » entraîne automatiquement sa propagation pour une durée de 3 ans en cas de tacite reconduction à l'expiration du terme.

Or, la clause précitée est inopérante en l'espèce.

En effet, le contrat de bail a fait l'objet d'une prorogation d'une durée de 5 ans bien avant la date de son quinzième anniversaire suivant l'addendum du 31 mai 2011 reportant le terme au 31 décembre 2021. La convention n'a pas fait l'objet d'une reconduction tacite pour une durée de 3 ans à la date de son quinzième anniversaire à savoir le 31 décembre 2016.

D'ailleurs, la clause susévoquée avait vocation à accorder une possibilité de reconduire le bail lorsqu'il arriverait à son terme le 31 décembre 2016, possibilité qui n'a pas été utilisée en l'occurrence, étant donné que les parties ont d'un commun accord décidé, par addendum du 31 mai 2011 précité, d'y déroger et de prolonger la convention d'une durée de 5 ans.

Il convient encore à ce titre de relever que l'article 1762-2 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 3 février 2018 relative au bail commercial ne prévoyait pas de reconduction tacite automatique du bail lorsqu'il arrivait à son terme, de sorte que la clause à l'époque était conforme à la législation.

Enfin, l'addendum prévoyait la possibilité à partir du 1^{er} janvier 2017 de résilier le bail à chaque date anniversaire, ce qui est en contradiction avec une reconduction triennale du contrat.

Il découle de ce qui précède que le contrat de bail a été reconduit pour une durée indéterminée et non pas pour 3 ans.

Il convient toutefois de rappeler qu'un congé donné prématurément n'est pas nul, mais ses effets sont reportés jusqu'à la date pour laquelle il peut être donné.

Ce principe est transposable en matière de bail commercial (cf. JPE, 16 novembre 2023, E-BAIL-424/22).

Cependant, la partie requérante a fait valoir que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) qui ont signé, en leur capacité de directeurs immobiliers de la SOCIETE1.), le courrier du 24 décembre 2024 ayant trait à l'organisation du départ de la défenderesse des lieux, n'étaient pas habilités à le faire.

La partie défenderesse y résiste en faisant valoir que les deux avaient en date du 20 septembre 2024 reçu une délégation de la part de la représentante au Luxembourg de la succursale à cet effet.

Aux termes de l'article 1300-9 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales : « *Les succursales créées au Grand-Duché de Luxembourg par des sociétés qui relèvent du droit d'un autre État*

membre et auxquelles s'applique la directive (UE) 2017/1132 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 relative à certains aspects du droit des sociétés, sont tenues de publier selon les modalités du titre I^{er}, chapitre Vbis de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises les actes et indications suivants :

[...]

4° la nomination, la cessation des fonctions, ainsi que l'identité des personnes qui ont le pouvoir d'engager la société à l'égard des tiers et de la représenter en justice ;

- a) en tant qu'organe de la société légalement prévu ou membres de tel organe, en conformité avec la publicité faite auprès de la société selon l'article 14, lettre d) de la directive 2017/1132/UE précitée*
- b) en tant que représentants permanents de la société pour l'activité de la succursale, avec indication de l'étendue de leurs pouvoirs ; »*

Il est constant en cause que la délégation de pouvoir de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) n'a pas été publiée au registre de commerce et des sociétés.

En outre, le tribunal relève que ces délégations interne confèrent aux deux directeurs uniquement le pouvoir de représenter la défenderesse dans le cadre de la résiliation et la gestion du bail commercial dont entre autres l'organisation du départ des lieux et tout acte y afférent (p. ex l'état des lieux de sortie).

Ainsi, ladite délégation n'octroie pas de pouvoir à ces derniers pour procéder à la résiliation en elle-même du bail.

Au vu de ce qui précède et sans qu'il y ait lieu d'analyser si la missive du 24 septembre 2024 constitue de façon non équivoque un courrier de résiliation, il y a lieu de retenir que les directeurs immobiliers de la requérante n'avaient pas de pouvoir pour résilier le contrat de bail.

Quant aux arriérés de loyers

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Au vu des développements qui ont précédé et dans la mesure où le montant des mensualités n'est pas contesté, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse reste actuellement redevable des loyers de janvier à mai 2025, soit la somme totale de 101.500.-EUR.

Il y a partant lieu de condamner la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), la somme de 101.500.-EUR avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque loyer jusqu'à solde.

➤ Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.) est au vu de l'issue du litige à débouter de sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure.

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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire et il n'existe pas non plus de motif justifié pour ordonner l'exécution provisoire facultative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Ayant succombé à l'instance, la partie défenderesse doit en supporter les frais et dépens.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

ordonne la jonction des rôles L-BAIL-929/24 et L-BAIL-221/25 ;

donne acte à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

donne acte à la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.), exerçant et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par le biais de sa succursale luxembourgeoise établie à L-ADRESSE4.), de sa demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure et la **dit** recevable;

dit recevables les demandes de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) ;

constate que le contrat de bail du 31 mai 2001 n'a pas été valablement résilié par le courrier du 24 septembre 2024 et qu'à la date 1^{er} janvier 2025, il a été reconduit pour une durée indéterminée ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.) pour le montant de 101.500.-EUR à titre de loyers et avances sur charges impayés ;

partant, **condamne** la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.), exerçant et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par le biais de sa succursale luxembourgeoise établie à L-ADRESSE4.), à payer à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), la somme de 101.500.-EUR avec les intérêts légaux à partir de l'échéance de chaque montant en souffrance, le tout jusqu'à solde ;

condamne la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.), exerçant et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par le biais de sa succursale luxembourgeoise établie à L-ADRESSE4.), à payer à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), une indemnité de procédure de 500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondée la demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure de la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.), exerçant et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par le biais de sa succursale luxembourgeoise établie à L-ADRESSE4.), ;

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

condamne la société coopérative anonyme de droit français SOCIETE1.), exerçant et agissant au Grand-Duché de Luxembourg par le biais de sa succursale luxembourgeoise établie à L-ADRESSE4.), 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