

## Audience publique du 8 janvier 2009

---

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

Dans la cause entre :

I.

**A.),** demeurant à L-(...), (...),

demandeur,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société civile immobilière **SOC1.) s.c.i.**, établie et ayant son siège social déclaré à L-(...), (...), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le n° (...), représentée par ses gérantes actuellement en fonction, Maître **B.)** et Maître **C.),**

défenderesse,

comparant par Maître Anne-Sophie GREDEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

II.

la société civile immobilière **SOC1.) s.c.i.**, établie et ayant son siège social déclaré à L-(...), (...), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le n° (...), représentée par ses gérantes actuellement en fonction, Maître **B.)** et Maître **C.),**

demanderesse,

comparant par Maître Anne-Sophie GREDEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

**A.),** demeurant à L-(...), (...),

défendeur,

comparant par Maître Marc MODERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu en date du 13 novembre 2008, fixant l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi 11 décembre 2008, 9.00 heures, salle JP.0.15.

Par requête déposée à titre conservatoire le 8 juillet 2008 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg **A.)** sollicite une prolongation de six mois du délai de résiliation.

Par requête déposée le 1<sup>er</sup> août 2008 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. demande à voir constater qu'**A.)** est forclos à demander une prolongation du délai de résiliation et à l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail entre parties. Elle demande encore à le voir condamner à lui payer la somme de 587,37 € avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi que de la somme de 183,07 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> août 2008. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Sur convocations émanant du greffe, les affaires introduites le 8 juillet et 1<sup>er</sup> août 2008 furent appelées à l'audience publique du 20 août 2008 et refixées au 18 septembre 2008 puis au 30 octobre 2008.

Les trois affaires furent utilement retenues à l'audience publique du 11 décembre 2008, lors de laquelle les mandataires des parties 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, **le jugement qui suit** :

Vu le jugement rendu en date du 13 novembre 2008 par le tribunal de céans ayant déclaré la demande introduite par voie de requête recevable.

Par requête déposée à titre conservatoire en date du 8 juillet 2008 au greffe de la justice de paix de Luxembourg **A.)** a fait convoquer la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour se voir accorder une prolongation du délai de résiliation pour autant que la lettre de résiliation du bail soit valable.

Par requête déposée en date du 1<sup>er</sup> août 2008 au greffe de la justice de paix de Luxembourg la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. a fait convoquer **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir constater qu'**A.)** est forclos à demander une prolongation du délai de résiliation, pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail entre parties et pour le voir condamner à lui payer la somme de 587,37 € avec les intérêts légaux à partir de chaque échéance sinon du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi que de la somme de 183,07 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> août 2008. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 € et à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice il y a lieu de faire droit à la demande des parties de joindre la demande d'**A.)** déposée à titre conservatoire le 8 juillet 2008 et la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. déposée le 1<sup>er</sup> août 2008 à la demande du 8 juillet 2008 ayant donné lieu au jugement du 13 novembre 2008.

A l'audience du 11 décembre 2008 **A.)** maintient sa demande à voir constater que la lettre de résiliation du 28 décembre 2008 ne saurait être constitutive d'une résiliation de bail pour besoin personnel pour ne pas correspondre aux conditions de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon à la déclarer nul et de nul effet. A titre subsidiaire il conclut à la prolongation de 6 mois du délai de résiliation.

La société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. maintient sa demande en résiliation pour besoin personnel. Les demandes d'**A.)** ayant été déclarées irrecevables par jugement coulé en force de chose jugée du 30 juin 2008 ce dernier serait actuellement forclos à agir au regard des dispositions de l'article 12(3) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elle demande un titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire au regard des dispositions de l'article 12(3) alinéa 3 in fine de la loi du 21 septembre 2006. A titre subsidiaire elle conclut à la condamnation d'**A.)** à lui payer la somme augmentée à 187,07 € à titre d'avances sur charges à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et la résiliation du bail pour refus du preneur à régler l'augmentation des avances sur charges.

#### I. Quant à la nullité de la lettre de résiliation

**A.)** fait plaider qu'une s.c.i. dont l'objet social est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier ne saurait se prévaloir d'un besoin personnel en bureaux pour une étude d'avocat.

La société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. soutient avoir acquis l'immeuble sis au n° 5, (...) aux fins d'extension des locaux de l'étude d'avocat **SOC2.)**, déjà établie dans l'immeuble sis au n° 3, (...) ainsi qu'au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble du n° 5. Elle affirme avoir constitué une s.c.i. dans le seul but d'acquérir les immeubles sis au n° 3 et 5 (...) et que les immeubles acquis ont été destinés à l'exploitation d'un cabinet d'avocats. Actuellement un passage du rez-de-chaussée permet la communication entre les deux immeubles et seul le 2<sup>ème</sup> étage est occupé par **A.)**. Dès lors elle fait valoir un besoin personnel à usage professionnel.

Le besoin personnel de nature à empêcher la prorogation d'un bail à loyer est donné lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services (Cour de cassation 4 octobre 1979, P 24, p 291). Mais le bailleur, personne morale, est soumis à une preuve plus rigoureuse que le bailleur, personne physique, et ne peut pas se borner à affirmer qu'il ne saurait se passer des lieux loués, mais doit rapporter la preuve concrète de ses affirmations (cf. TA Lux 21 avril 1988, n° rôle 37414). Ainsi, il lui appartient de prouver qu'il ne peut se passer de l'immeuble en cause sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services. En effet, la personne morale doit établir l'existence de ces conditions et le juge doit vérifier si les conditions sont remplies (cf. Cour de cassation, 1<sup>er</sup> avril 1993, n° 12/93).  
(En ce sens TA Lux 15.2.2008 n° 26/2008).

En l'espèce la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. ne fait pas valoir de besoin personnel pour elle-même, mais pour ses associés **B.)**, **D.)** et **C.)**, avocats. En effet la lettre de résiliation précise que l'acquisition de l'immeuble au n° 5, (...) a été faite « afin de permettre aux associés de la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. d'y installer des bureaux de leur étude d'avocat ».

Or la société civile constitue une personne morale jouissant de la personnalité juridique. La société dispose d'un patrimoine autonome, répond de ses dettes sur les biens sociaux, les associés n'étant pas copropriétaires des biens sociaux (Cour 11.3.1999). Dès lors elle peut faire valoir un besoin personnel pour sa personne morale.

La société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. ayant une personnalité juridique distincte de celle de ses associés, personnes physiques, il est sans incidence que la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. soit une société de personnes, que ses associés et gérants de la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. font partie du cabinet d'avocats **SOC2.)** et que cette dernière ait prétendument été créée dans le seul but de l'acquisition des immeubles sis au n° 3 et 5, (...).

Il résulte encore des statuts de la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. que cette dernière « a pour objet l'acquisition, la mise ne valeur et la gestion de tous

immeubles pour le compte propre ainsi que toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou pouvant en faciliter la réalisation ». Cette formulation large de l'objet social ne permet pas d'y inclure l'exploitation d'un cabinet d'avocats.

Eu égard aux développements qui précèdent la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. ne saurait se prévaloir d'un besoin personnel dans le chef de ses associés. Il s'ensuit que la lettre de résiliation du 28 décembre 2008 pour besoin personnel ne correspond pas aux exigences de fond de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et ne saurait opérer résiliation de bail.

## II. Quant au délai de forclusion

Le contrat de bail du 21 juin 1994 liant les parties n'ayant pas été valablement résilié par le bailleur la demande en prolongation du délai de résiliation introduite à titre conservatoire par **A.)** devient sans objet. Il en va de même pour la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. en obtention d'un titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire.

Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le moyen tiré de la forclusion à agir du preneur.

## III. Quant à la demande en paiement de l'augmentation des avances sur charges

La société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. soutient que le preneur refuse de payer la somme de 83,91 € par mois correspondant à l'augmentation des avances sur charges de 99,16 à 183,07 € à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle justifie sa demande par le fait que les avances sur charges n'ont jamais été augmentées depuis la conclusion du contrat de bail en 1994 et par un décompte de répartition des charges ainsi que les factures afférentes aux frais d'électricité et d'ascenseur ainsi que des taxes poubelles et canal.

**A.)** refuse toute augmentation des charges en absence de décompte précis.

Par mise en demeure du 26 mars 2008 la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. augmente les avances sur charges à 175 € par mois à partir du 1<sup>er</sup> avril 2008 et réclame la somme de 227,52 € (3 x 75,84) à titre de solde des frais de janvier à mars 2008.

Au regard des dispositions de l'article 5(3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

En l'espèce l'augmentation des avances sur charges est justifiée au regard du décompte versé et des factures afférentes. Il résulte encore des débats à l'audience que les frais d'électricité et d'ascenseur ainsi que les taxes poubelles sont divisés

par étage, tandis que les frais poubelles sont entièrement à charge d'A.), faits non contestés par ce dernier.

Il s'ensuit que la demande en condamnation du bailleur est fondée à concurrence du montant de 910,08 € (75,84 x 12) à titre de le solde des avances sur charges pour les mois de janvier à décembre 2008. Il en va de même pour la demande en condamnation du preneur à une augmentation des avances sur charges à 175 € à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Au regard des pièces versées la demande n'est pas fondée pour le surplus.

Faute de justifier sa demande en fixation du point de départ des intérêts légaux sur l'augmentation des avances sur charges à partir des échéances respectives il y a lieu de faire courir les intérêts légaux sur 530,88 € à compter de la demande en justice.

Le non-paiement de l'augmentation des avances sur charges ne constitue pas un motif suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, de sorte que cette demande est à rejeter.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

#### IV. Indemnités de procédure

En l'absence d'une justification de la condition d'iniquité par les parties leurs demandes respectives basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

### **Par ces motifs**

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

joint les rôles 410/08 et 465/08 au rôle 411/08 ;

#### I. Quant aux demandes d'A.) du 8 juillet 2008

statuant en continuation du jugement du 13 novembre 2008 ;

dit que la lettre de résiliation du 28 décembre 2008 pour besoin personnel n'entraîne pas résiliation du contrat de bail du 21 juin 1994 conclu entre parties ;

reçoit la demande déposée à titre conservatoire en la forme ;

la déclare sans objet ;

#### II. Quant à la demande de la société civile immobilière SOCI.) s.c.i. du 1<sup>er</sup> août 2008

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. de l'augmentation de sa demande ;

dit la demande partiellement fondée ;

partant condamne **A.)** à payer à la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. la somme de 910,08 € avec les intérêts légaux sur 530,88 € à partir du 1<sup>er</sup> août 2008 et sur 397,20 € à partir du 11 décembre 2008, chaque fois jusqu' à solde ;

condamne **A.)** à payer à la société civile immobilière **SOC1.)** s.c.i. la somme mensuelle de 175 € à titre d'avances sur charge, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

partant déboute ;

fait masse des frais et les impose pour moitié à chacune des parties.

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

Françoise ROSEN

Philippe GEORGES