

Audience publique du douze juillet deux mille dix-neuf

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L.,

établie et ayant son siège social actuellement à L-1319 Luxembourg, 124, rue Cents, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 43467, représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, assisté par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

représenté par son Premier Ministre, Ministre d'Etat actuellement en fonctions, à savoir Monsieur A.), ayant ses bureaux à L-1341 LUXEMBOURG, 2, Place de Clairefontaine, et pour autant que de besoin, représenté par son Ministre des Finances, ayant son bureau à L-1352 Luxembourg, 3, rue de la Congrégation, ayant dans ses attributions l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines dont les bureaux sont établis L-1651 Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, et pour autant que de besoin par Madame le Receveur des domaines au bureau de l'enregistrement à Luxembourg, sis à L-1651, 1-3 avenue Guillaume ;

partie défenderesse au principal,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Izabela GOLINSKA, avocat, en remplacement de Maître François KREMER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg, se présentant pour compte de la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A.,

établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, avenue John F. Kennedy, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371 .

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 25 février 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 25 mars 2019 à 09 :00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 27 mai 2019 à 09 :00 heures, salle JP.0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur reconvention, la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L., comparut par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, assisté par Maître Sevinc GUVENCE, avocat à la Cour, tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur reconvention, l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, comparut par Maître Izabela GOLINSKA, avocat, en remplacement de Maître François KREMER, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A..

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête du 25 février 2019, la société à responsabilité limitée CAFÉ-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L. a fait convoquer l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour :

- voir constater que les motifs avancés par la partie défenderesse et tels que retenus par le jugement du 9 novembre 2018 ne valent pas justifications, respectivement opposition au sens de l'article 1762-11 du code civil quant à la demande en renouvellement sollicitée par la partie requérante ;
- voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction sur base de la valeur marchande du fonds de commerce de la requérante ;

- voir dire que la valeur marchande du fonds de commerce est de 2 millions d'euros sous réserve d'augmentation en cours de procédure, notamment celles liées aux indemnités de licenciement ;
- sinon, désigner un expert, avec la mission de calculer la valeur marchande à la date du 31 décembre 2017, sinon à la date du 1^{er} octobre 2018 ;
- s'entendre condamner au paiement d'une indemnité d'éviction de 2 millions d'euros sous toutes réserves d'augmentation en cours de procédure, notamment celles liées aux indemnités de licenciement, sinon à tout autre montant supérieur à déterminer par dires d'expert ;
- s'entendre condamner à une indemnité de procédure de 2.500.- euros, sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Tandis que le mandataire judiciaire de la requérante a soutenu que la demande de sa mandante serait recevable au regard de l'application combinée des articles 3(2) des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et 1762-12 du code civil, celui de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a pris appui sur les dispositions de l'article 3(1) des dispositions transitoires du même texte de loi pour conclure à l'irrecevabilité de la demande de la requérante.

Suivant l'article 3(1) « *les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur* ».

La date de prise d'effet de la loi du 3 février 2018, portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, était le 1^{er} mars 2018.

Suivant le mandataire judiciaire de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, les dispositions légales, auxquelles se réfère la requérante, ne sauraient trouver application que si au 1^{er} mars 2018, cette dernière disposait encore d'un contrat de bail.

Selon lui, en date du 1^{er} mars 2018, la requérante ne disposait cependant plus de contrat de bail, puisque celui-ci avait été valablement résilié au 31 décembre 2017, de sorte que la requérante ne saurait utilement invoquer à son bénéfice ni les dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, en l'occurrence celles de l'article 3(2), ni l'article 1762-12 du code civil.

Il y a dès lors lieu d'examiner, en premier lieu, si la requérante disposait encore, au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, un contrat de bail.

Il est constant en cause que le contrat de bail, qui avait été conclu en date du 18 mai 2012 entre les parties litigantes, avait été résilié moyennant courrier du 20 juin 2017 et qu'il est venu à expiration en date du 31 décembre 2017.

S'il est exact que la requérante avait déposé des demandes en sursis sous l'empire de l'ancienne loi, force est de constater que la demande en obtention d'un premier sursis (la seule d'ailleurs à avoir été plaidée) avait été déclarée non fondée par jugement du Tribunal de paix de Luxembourg du 14 mars 2018 (n° fiscal 978/18), ce jugement ayant par la suite été confirmé par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14^{ème} chambre, du 29 mai 2018 (n° 101/2018).

Il est rappelé que dès lors que le bail est déclaré résolu, il ne sort plus ses effets quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. A vrai dire, dès lors, le preneur n'est plus tenu de payer des loyers, sauf en cas, bien entendu, où il poursuivrait son occupation dans le cadre d'une prorogation contractuelle ou légale, ou sous le bénéfice d'un délai de grâce qui lui aurait été octroyé à l'amiable, ou par voie judiciaire (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses, les baux en général, n° 405, 2^{ème} édition, 2000, Larcier).

Il y a lieu de renvoyer au jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 14^{ème} chambre, du 29 mai 2018 où à la page 6 il a été marqué ce qui suit :

« Il est rappelé que le sursis commercial constitue une prorogation judiciaire du contrat de bail de sorte que les parties restent tenues de toutes leurs obligations respectives découlant du contrat de bail ».

En d'autres termes, si un sursis est accordé, le contrat de bail est prorogé pour la durée du sursis ce qui implique, à *contrario*, que si le sursis a été refusé comme en l'espèce, il n'y a pas eu de prorogation du contrat de bail lequel est, et reste, échu.

En l'espèce, comme la demande en obtention d'un premier sursis a été déclarée non fondée, le contrat de bail est venu à échéance le 31 décembre 2017, cette date ayant d'ailleurs également été retenue par le jugement du Tribunal de paix de Luxembourg en date du 13 décembre 2018 (n° fiscal 4063/2018), jugement coulé en force jugée.

Au regard du fait qu'au moment où la loi du 3 février 2018, portant sur le bail commercial, est entrée en vigueur, la requérante ne disposait dès lors plus d'un contrat de bail, elle ne peut valablement invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 3(2) des dispositions transitoires et finales de la prédite loi, respectivement les dispositions de l'article 1762-12 du code civil. (cf. à ce sujet aussi le jugement du Tribunal de paix de Luxembourg du 28 novembre 2018, n° fiscal 3845/18).

Il y a dès lors lieu de déclarer irrecevable la demande formulée par la requérante.

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG a formulé une demande reconventionnelle et a requis la condamnation de la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L. au paiement de la somme de 10.000.- euros, au titre de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive sur base des dispositions de l'article 6-1 du code civil.

Au regard du fait que les conditions d'application de l'article 6-1 du code civil ne sont pas remplies, il y a lieu de rejeter cette demande comme n'étant pas fondée.

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande de la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L., en obtention d'une indemnité de procédure, est à rejeter comme n'étant pas fondée.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, en obtention d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros, est également à rejeter comme n'étant pas fondée.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t tant la demande principale que la demande reconventionnelle en la forme ;

d é c l a r e la demande principale irrecevable ;

d i t la demande reconventionnelle de l'ETAT-DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG non fondée et en **d é b o u t e** ;

d i t non fondée tant la demande de la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L. que de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

c o n d a m n e la société à responsabilité limitée CAFE-RESTAURANT WALDHAF S.A.R.L. aux frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Albert MANGEN, Juge de Paix de Luxembourg, assisté du greffier Gilles GARSON, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

(s.) Albert MANGEN

(s.) Gilles GARSON