

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)**  
**no 108/2007**

Audience publique du vendredi, vingt-deux juin deux mille sept

Numéro du rôle : 108.350

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,  
Yannick DIDLINGER, premier juge,  
Gisèle HUBSCH, juge,  
Joëlle GARNICH, greffier.

**E N T R E :**

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l., établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 27 avril 2007,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC.2.)** s. a., établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro 108350 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 22 mai 2007, lors de laquelle elle fut fixée au 12 juin 2007 pour plaidoiries.

A cette date-là, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Asaël ROUBY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 22 juin 2007 le

### **JUGEMENT QUI SUIT :**

Suivant contrat de bail du 9 février 1998, la société anonyme **SOC.3.)** s. a. donne en location à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.1.)**) un immeuble de commerce et d'habitation sis à (...) avec concession de cabaretage valable pour la commune de Luxembourg pour une durée de neuf ans se terminant le 31 janvier 2007.

Suite à la scission de la société bailleuse suivant assemblée générale du 12 juin 2000, l'immeuble donné à bail appartient actuellement à la société anonyme **SOC.2.)** s. a. (ci-après : **SOC.2.)**).

Par courrier du 20 juin 2006, **SOC.1.)** demande le renouvellement préférentiel du contrat de bail commercial.

Le 14 juillet 2006, **SOC.2.)** s'oppose au renouvellement préférentiel du contrat de bail au motif qu'elle projette d'importants travaux de rénovation de l'immeuble.

Par requête déposée le 29 novembre 2006, **SOC.1.)** fait convoquer **SOC.2.)** devant le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour se voir accorder le renouvellement préférentiel du bail se rapportant à un immeuble de commerce et d'habitation sis à (...), au lieu-dit « (...) », venant à échéance le 31 janvier 2007.

**SOC.1.)** demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement contradictoire du 9 mars 2007, le juge de paix dit la demande irrecevable.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer ayant abrogé celle du 14 février 1955 exclut expressément de son champ d'application les baux d'immeubles à usage commercial et qu'aucune disposition légale ne prévoit actuellement la requête comme mode de saisine du juge de paix siégeant en matière de bail commercial, de sorte que le mode de saisine est celui de droit commun par voie de citation.

Ce jugement, lui notifié le 19 mars 2007, est régulièrement entrepris par **SOC.1.)** suivant acte d'appel du 27 avril 2007.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire sa demande recevable et demande une indemnité de procédure de 1.500.- euros. Elle demande le renvoi de l'affaire devant le premier juge pour voir statuer sur le fond.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de son appel, **SOC.1.)** se réfère aux articles 19 et 20 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il ressort en effet de ces dispositions que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* » et que « *la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix . . .* ».

**SOC.1.)** en déduit que le mode de saisine du juge de paix siégeant en matière de contestations entre bailleurs et locataires est la requête, indépendamment de la question de savoir s'il s'agit d'une contestation se rapportant à un bail d'immeuble d'habitation ou à un bail commercial.

Or, et conformément aux conclusions de **SOC.2.)**, l'article 1<sup>er</sup> 3) de la loi du 21 septembre 2006, qui définit le champ d'application de celle-ci, dispose qu'elle ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Par ailleurs, l'article 34 de la loi nouvelle a abrogé la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer.

Il en découle qu'il n'existe actuellement pas de disposition légale prévoyant le mode de saisine du juge de paix siégeant en matière de bail commercial.

Il y a dès lors lieu de se référer à l'article 101 du nouveau code de procédure civile qui prévoit la citation comme mode de saisine de droit commun du juge de paix.

C'est partant à juste titre que le premier juge a déclaré irrecevable la demande de **SOC.1.)** introduite par voie de requête.

Au vu de l'issue de l'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. aux frais et dépens de l'instance d'appel.