

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 203/2008

Audience publique du vendredi, dix octobre deux mille huit

Numéro du rôle : 115.829

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme **SOC.1.)** s.a., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 27 juin 2008,

intimée sur appel incident,

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

E T :

la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-(...), de fait établie à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

appelante par appel incident,

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

L'affaire inscrite sous le numéro 115829 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 juillet 2008, lors de laquelle elle fut fixée au 30 septembre 2008 pour plaidoiries.

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

Maître Jean KAUFFMAN, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Asaël ROUBY, avocat, en remplacement de Maître Virginie HENRY, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 10 octobre 2008 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

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.2.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.2.)**) 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 bailleresse suivant assemblée générale du 12 juin 2000, l'immeuble donné à bail appartient actuellement à la société anonyme **SOC.1.)** s. a. (ci-après : **SOC.1.)**).

Par courrier du 20 juin 2006, **SOC.2.)** demande le renouvellement préférentiel du contrat de bail commercial.

Le 14 juillet 2006, **SOC.1.)** s'oppose au renouvellement préférentiel du contrat de bail, au motif qu'elle projette d'importants travaux de rénovation de l'immeuble.

Par exploit d'huissier du 7 mars 2007, **SOC.2.)** cite **SOC.1.)** 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 « (...) », venu à échéance le 31 janvier 2007.

SOC.2.) demande encore une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience, **SOC.1.)** demande reconventionnellement à voir constater la résiliation du bail entre parties, à entendre condamner la locataire à déguerpir des lieux dans les

quarante jours de la signification du jugement à intervenir, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros.

Par jugement contradictoire du 16 avril 2008, le juge de paix dit fondée la demande principale et non fondée la demande reconventionnelle. Il condamne encore **SOC.1.)** à payer à **SOC.2.)** une indemnité de procédure de 500.- euros et dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire de son jugement.

Pour statuer ainsi, le premier juge retient que la bailleuse n'établit pas les motifs qu'elle invoque pour s'opposer au renouvellement préférentiel et qu'il y a lieu de fixer la durée du nouveau bail par référence à l'usage des lieux, soit trois ans.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **SOC.1.)** suivant acte d'appel du 27 juin 2008.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire non fondée la demande de **SOC.2.)** et fondée sa demande, ainsi qu'à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre.

L'intimée relève appel incident en ce que le premier juge a limité la durée du bail renouvelé à trois ans au lieu des neuf ans demandés. Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de son appel, **SOC.1.)** fait valoir qu'il résulte à suffisance des plans d'architecte et de l'autorisation de bâtir versés en cause qu'elle projette de réaliser d'importants travaux de renouvellement sur le site lui appartenant à (...). Par ailleurs, après l'exécution de ces travaux, elle envisage d'y aménager un restaurant sur deux étages, changeant ainsi la destination des lieux.

Pour autant que de besoin, elle offre d'établir la réalité et l'envergure des travaux projetés par l'audition de témoins.

SOC.2.) résiste à l'argumentation de **SOC.1.)** en faisant valoir qu'aucune autorisation de bâtir n'existe pour les lieux qu'elle occupe actuellement, ce qu'elle offre également d'établir par l'audition de témoins. Par ailleurs, les travaux présentés par **SOC.1.)** ne seraient pas d'une importance telle qu'ils rendraient impossible le maintien du locataire dans les lieux.

Aux termes de l'article 1762-4 du code civil, « *tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayant droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes. Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.*

Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure telle qu'elle est prévue à l'article 1762-7 ci-après. Le propriétaire pourra s'opposer à l'exercice du droit de préférence :

1° en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur, à apprécier par le juge compétent ;
2° aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;
3° en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue ;
4° en cas de reconstruction et de transformation. »

C'est ainsi, en instaurant le droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail commercial que le législateur a protégé le fonds de commerce, mais la loi n'impose jamais le bail renouvelé au bailleur qui garde un droit au refus (cf. Les Nouvelles, droit civil, tome VI, volume 2, les baux commerciaux, No 1744 et suivants, p. 169).

La charge de la preuve de l'existence du motif de refus du renouvellement préférentiel du contrat de bail commercial incombe au bailleur.

Dans le cadre de l'administration de cette preuve, l'on ne saurait cependant exiger du bailleur qu'il dispose de toutes les autorisations requises, voire qu'il ait déjà conclu des contrats avec les corps de métiers intéressés par les travaux projetés au moment même de la résiliation du contrat de bail.

Sa déclaration quant à sa volonté d'effectuer des travaux importants ne peut en effet être suspectée qu'en cas de fraude ou lorsque l'impossibilité d'exécuter les travaux est évidente. Ainsi, il ne peut être obligé de produire avant l'éviction les plans et devis des travaux projetés (cf. Les Nouvelles, droit civil, tome 6, volume 2, les baux commerciaux, No 1870, p.247).

En l'espèce, **SOC.1.)** verse des plans d'architecte du 5 septembre 2005 reprenant la situation existante et celle projetée du projet « **PROJET.)** » à réaliser dans la zone E du site lui appartenant, un certificat attestant que le bourgmestre de la Ville de Luxembourg a accordé le 22 janvier 2007 une autorisation de bâtir no (...) « pour la transformation des immeubles dits de la zone E sis aux abords de la (...) à (...) », ainsi qu'un e-mail adressé le même jour par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg au président du conseil d'administration de **SOC.1.)** confirmant que « je viens de signer l'autorisation de bâtir pour la transformation des immeubles de l'îlot E de votre projet ».

SOC.2.), au contraire, fait plaider que cette autorisation ne concerne pas les lieux par elle occupés. L'autorisation précitée serait relative à des immeubles situés au no (...) de la (...), alors que les lieux loués se situeraient au no (...) de la même rue.

A l'appui de son moyen, elle verse un courrier adressé le 26 janvier 2007 par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg à son mandataire, duquel il résulte que « jusqu'à l'heure actuelle, aucune demande en autorisation de bâtir portant sur l'immeuble qui intéresse votre client n'a été introduite », ainsi que deux courriers adressés les 29 janvier 2007 et 29 octobre 2007 à **SOC.2.)**, confirmant à chaque fois les dires précités.

Le certificat et l'e-mail invoqués par **SOC.1.)** sont dès lors en contradiction avec les courriers invoqués par **SOC.2.)**.

Or, il résulte des pièces et des explications concordantes des parties que les lieux loués par **SOC.2.)** font partie de la zone E du site appartenant à **SOC.1.)** et que les plans d'architecte couvrent également ces lieux.

Il en découle que le caractère réel et sérieux du motif invoqué par **SOC.1.)** à la base du refus du renouvellement préférentiel du bail commercial ressort à suffisance de l'autorisation de bâtir ainsi que des plans versés.

SOC.2.) fait encore valoir que les travaux projetés ne sont pas d'une envergure telle qu'ils justifieraient le refus de la bailleuse de renouveler le bail entre parties.

Or, si un bailleur ne peut refuser le renouvellement du bail d'un rez-de-chaussée commercial pour exhausser le bien ou reconstruire les étages, son refus est cependant justifié si la démolition affecte l'ensemble du bien quand bien même le preneur n'en occupe qu'une partie (cf. op. cit., no 1868).

En l'espèce, il se dégage des plans versés par **SOC.1.)** que les travaux concernent l'ensemble des immeubles de la zone E du site appartenant à **SOC.1.)** et également en partie les locaux loués par **SOC.2.)**.

En effet, les travaux envisagés par **SOC.1.)** englobent la réfection de la toiture, le raccordement au chauffage urbain et le changement de dalles sur tout le site, ainsi que la démolition et la reconstruction de la quasi-totalité des murs intérieurs au rez-de-chaussée et la construction de nouveaux murs intérieurs au premier étage de l'ensemble des immeubles E1, E2, E3 et E4.

Dès lors, c'est à juste titre, et sans qu'il n'y ait lieu de procéder à une mesure d'instruction supplémentaire, que la bailleuse refuse le renouvellement préférentiel du contrat de bail.

La demande de **SOC.2.)** n'est dès lors pas fondée et il y a lieu de réformer le jugement entrepris.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de **SOC.1.)** tendant à voir constater la résiliation du bail entre parties, elle est fondée, de sorte qu'il y a encore lieu à réformation du jugement entrepris.

SOC.1.) demande encore à entendre condamner la locataire à déguerpir des lieux dans les quarante jours de la signification du jugement à intervenir.

Au vu de la décision à intervenir, il y a lieu d'accorder à **SOC.2.)** un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la signification du présent jugement.

Au vu du sort réservé à l'appel principal, l'appel incident n'est pas fondé.

Au vu de l'issue du litige, la demande de **SOC.2.)** tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée et il y a lieu à réformation du jugement entrepris sur ce point.

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 les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

par réformation :

dit non fondée la demande en renouvellement préférentiel du bail commercial,

dit fondée la demande reconventionnelle de la société anonyme **SOC.1.)** s. a.,

partant, déclare résilié le bail entre parties,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l. à déguerpir des lieux avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la signification du présent jugement,

dit que pour le cas où la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l. ne respecte pas ce délai, la société anonyme **SOC.1.)** s. a. est autorisée à la faire expulser des lieux dans les formes légales et au besoin à l'aide de la force publique, le tout aux frais de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l., récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l. en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** s. à r. l. aux frais et dépens des deux instances.