

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**no 108/2009**

Audience publique du vendredi, trois avril deux mille neuf

Numéro du rôle : 120183

Composition :

Gisèle HUBSCH, juge-présidente,  
Nathalie HAGER, juge-déléguée,  
Joëlle DIEDERICH, juge-déléguée,  
Yves ENDERS, 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-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 4 février 2009, comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**E T :**

la société anonyme **SOC.2.)** s.a., établie et ayant son siège social à L-(...), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN,  
comparant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

L'affaire inscrite sous le numéro 120183 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 mars 2009, lors de laquelle elle fut fixée au 24 mars 2009 pour plaidoiries.

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

Maître Pierre MEDINGER, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Guillaume GROS, avocat, en remplacement de Maître Didier SCHÖNBERGER, 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, 3 avril 2009 le

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

Par requête déposée le 21 juillet 2008, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** s. à r. l. (ci-après : **SOC.1.)**) a fait convoquer la société anonyme **SOC.2.)** s.a. ( ci-après : **SOC.2.)**) devant le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, pour se voir accorder un premier sursis commercial de six mois à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2008, se rapportant à un immeuble sis à (...). Par jugement contradictoire du 10 décembre 2008, le juge de paix dit la demande non fondée.

Pour statuer ainsi, il retient que le besoin personnel invoqué par **SOC.2.)** est établi et qu'il s'oppose à l'octroi d'un sursis commercial à **SOC.1.)**.

Ce jugement est régulièrement entrepris par **SOC.1.)** suivant acte d'appel du 4 février 2009.

L'appelante conclut, par réformation, à entendre dire fondée sa demande en obtention d'un sursis commercial d'une durée de six mois. Elle demande en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Suivant contrat de bail du 27 janvier 2005, **SOC.1.)** prend en location de la part de la **SOC.3.)** (ci-après : **SOC.3.)**) un hall industriel comprenant un atelier de réparations, une salle

d'exposition, bureaux, sanitaires, cuisine, atelier, magasin et un nouvel atelier sis à (...). Le contrat de bail est conclu pour une durée de trois ans à partir du 1<sup>ier</sup> octobre 2005, renouvelable par tacite reconduction d'année en année sauf dénonciation écrite, six mois avant son échéance.

Par acte de vente du 19 mars 2008, **SOC.3.)** vend le local commercial en question à **SOC.2.)**.

Par courrier du 20 mars 2008, **SOC.2.)** notifie à **SOC.1.)** la résiliation du contrat de bail du 27 janvier 2005 avec effet au 1<sup>ier</sup> octobre 2008.

#### La résiliation du contrat de bail :

**SOC.1.)** conteste la validité de la résiliation intervenue au motif qu'aux termes de la lettre de résiliation du 30 mars 2008, le contrat de bail doit prendre fin le 1<sup>ier</sup> octobre 2008. Il soutient qu'en date du 1<sup>ier</sup> octobre 2008, un nouveau terme reconduit d'une année aurait cependant déjà pris cours, de sorte qu'aucune résiliation n'aurait pu intervenir à cette date sans violer les termes du contrat de bail prévoyant un délai de préavis de six mois.

**SOC.2.)** résiste au motif que la lettre de résiliation du 30 mars 2008, tout en mentionnant que le bail en cours prend fin le 1<sup>ier</sup> octobre 2008, précise néanmoins clairement que le contrat de bail est résilié après l'écoulement d'un délai de préavis de six mois.

En effet, l'indication que le contrat de bail prend fin le 1<sup>ier</sup> octobre 2008 et non le 30 septembre 2008, ne porte pas à conséquence.

La résiliation intervenue est partant valable.

#### La demande en sursis et le besoin personnel d'**SOC.2.)** :

Aux termes de l'article 1762-8 du code civil : « *Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.* »

Pour s'opposer à la demande de sursis, **SOC.2.)** fait valoir que **SOC.1.)** n'aurait pas progressé dans ses projets depuis les derniers mois et invoque le besoin d'occupation personnel des lieux.

Elle expose avoir besoin des lieux occupés par **SOC.1.)** pour y aménager son propre commerce, installer son équipe administrative et stocker son matériel, à savoir entre autres tourets de câbles et chemins de câbles.

Une personne morale peut invoquer le besoin personnel.

Ce besoin personnel 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 (cf. Cour de cassation, 4 octobre 1979, Pas.24, p.291).

Contrairement à une personne physique, qui est crue sur parole, la personne morale doit établir l'existence de ces conditions et il appartient au juge d'en vérifier l'accomplissement (cf. Cour de cassation, 1<sup>ier</sup> avril 1993, no 12/93).

**SOC.1.)** conteste le besoin personnel invoqué par **SOC.2.)**. Par ailleurs, la résiliation remettrait en cause la continuation de son commerce, étant donné que, malgré maintes démarches, elle n'aurait pas encore pu achever son projet d'implantation dans la zone industrielle (...) à (...).

**SOC.2.)** explique qu'elle entend transférer dans les lieux acquis son propre commerce. En effet, le nombre du personnel employé et l'importance du stock rendraient nécessaire le déménagement vers des lieux plus spacieux. A cet effet, elle aurait résilié son propre contrat de bail pour le 1<sup>ier</sup> octobre 2008, s'étant attendue à ce que les lieux seraient libérés à cette date.

Elle expose encore qu'elle a pu trouver un accord avec son propre bailleur l'autorisant à rester dans les lieux occupés moyennant une augmentation de loyer.

**SOC.2.)** soutient enfin que la situation actuelle la met dans une situation financière assez délicate, alors qu'elle doit payer son loyer et rembourser le prêt contracté pour l'acquisition des lieux occupés par **SOC.1.)**.

A ce sujet, le moyen de **SOC.1.)** qu'**SOC.2.)** aurait pu saisir le juge de paix pour demander une adaptation du loyer ne saurait valoir pour défaut de pertinence.

**SOC.1.)** conteste encore le besoin personnel invoqué, au motif qu'**SOC.2.)** reste en défaut de prouver en quoi le maintien dans ses locaux actuels pourrait porter atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services.

Pour étayer son besoin personnel, **SOC.2.)** invoque l'acte de vente même établi le 19 mars 2008 aux termes duquel « *l'acquéreur déclare.... ne pas acquérir pour la revente* ».

Elle entend encore prouver la réalité de son besoin personnel par une attestation testimoniale du 9 septembre 2008 établie par son administrateur délégué **A.)**.

**SOC.1.)** conclut au rejet de cette attestation testimoniale au motif qu'**A.)** serait non seulement administrateur délégué d'**SOC.2.)** mais encore son actionnaire majoritaire et que les conditions de forme de l'article 402 du nouveau code de procédure civile n'auraient pas été respectées.

**SOC.1.)**, restant en défaut de prouver la qualité d'actionnaire majoritaire du témoin, ce moyen ne saurait valoir.

La loi ne prévoyant pas de sanction, il appartient aux juges d'apprécier si une attestation qui n'est pas établie selon les dispositions de l'article 402 du nouveau code de procédure civile présente des garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal.

**SOC.1.)** conteste la réalité du besoin personnel invoqué par **SOC.2.)** et soutient que cette dernière est seule responsable de sa situation actuelle. **SOC.2.)** aurait agi avec légèreté et aurait résilié son propre contrat de bail intempestivement.

Par ailleurs, ne constituerait pas un besoin personnel au sens de l'article 1752-8 du Code civil, le projet du bailleur d'utiliser les lieux en vue d'une expansion de ses activités commerciales ou industrielles existantes. (Trib. Arr. Lux. 22 janvier 1987).

Il se dégage de cette attestation que les lieux actuellement occupés par **SOC.2.)** sont devenus trop exigus et rendent impossible tout développement de la société posant de sérieux problèmes de rentabilité. Il explique encore des difficultés de stockage du matériel.

En outre, la jurisprudence invoquée vise uniquement l'hypothèse où le bailleur entend créer une exploitation professionnelle accessoire ou secondaire et non principale et ne saurait donc valoir en l'espèce.

Or, il se dégage de l'attestation versée et des explications fournies qu'**SOC.2.)** entend transférer son activité professionnelle, exercée jusqu'à présent dans un local pris en location, dans des lieux qu'elle vient d'acquérir.

A ces fins, elle a encore résilié son propre contrat de bail.

Contrairement aux développements de **SOC.1.)**, il ne résulte pas de ces éléments qu'**SOC.2.)** s'est elle-même mise dans une situation qu'elle aurait pu éviter, mais, au contraire, qu'elle a pris toutes les mesures nécessaires et utiles en vue du transfert de son activité professionnelle lui évitant de payer des loyers et le remboursement d'un prêt.

Il en découle qu'**SOC.2.)** rapporte à suffisance de droit le caractère sérieux et réel du besoin personnel invoqué.

L'existence d'un besoin personnel est dès lors donnée, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a dit non fondée la demande en obtention d'un premier sursis commercial de six mois.

**SOC.1.)** et **SOC.2.)** n'ayant pas justifié l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit l'appel, le dit non fondé, partant, confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes respectives sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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