

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**2019TALCH03/00026**

Audience publique du mardi, vingt-neuf janvier deux mille dix-neuf

Numéro du rôle : TAL-2018-08363

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Julie ZENS, juge,  
Yves ENDERS, greffier.

**E N T R E :**

1) A1, établie et ayant son siège social à L-[...],

2) A2, demeurant à L-[...],

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 décembre 2018,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

B, établie et ayant son siège social à L-[...],

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**F A I T S :**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2018-08363 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 8 janvier 2019, lors de laquelle elle fut fixée au 15 janvier 2019 pour plaidoiries.

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

Maître Benoît ENTRINGER, avocat, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa les moyens de ses parties.

Maître Maxime LLERENA, avocat, en remplacement de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 29 janvier 2019 le

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

Par requête du 12 octobre 2018, la société à responsabilité limitée A1 SARL (ci-après « la société A1 ») et A2 ont fait convoquer B (ci-après « B ») à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail commercial aux fins de se voir accorder un sursis commercial de 9 mois afin de leur permettre de retrouver un nouveau local pour exercer leur activité. Ils ont basé leur demande sur l'article 1762-9 du code civil.

Par jugement du 28 novembre 2018, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré la demande irrecevable et a condamné la société A1 et A2 aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a retenu qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial insérant l'article 1762-9 dans le code civil, les dispositions de loi du 3 février 2018 y compris le nouvel article 1762-9 du code civil n'étaient applicables qu'aux contrats en cours au moment de la date d'entrée en vigueur de la loi, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Le premier juge a encore retenu que le contrat de bail entre parties a pris fin le 14 septembre 2017, de sorte qu'il n'était plus en cours au moment de l'entrée en vigueur

de la loi du 3 février 2018. Le premier juge en a déduit que la demande de la société A1 et de A2 était irrecevable.

De ce jugement, la société A1 et A2 ont relevé appel par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2018.

### **Moyens et prétentions des parties**

Par réformation du jugement entrepris, les appelants demandent au tribunal de leur accorder un sursis de 9 mois pour leur permettre de retrouver un nouveau local pour exercer leur activité commerciale et de condamner B aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'avocat concluant en leur nom qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur recours, les appelants exposent que le premier juge aurait à tort décidé que les dispositions de la nouvelle loi du 3 février 2018 sur le bail commercial ne trouveraient pas à s'appliquer. L'article 1762-9 du code civil aurait créé un nouveau droit pour le locataire qui n'existait pas sous l'empire de la loi antérieure et aurait supprimé l'ancien droit au sursis commercial. Les appelants seraient partant en droit de réclamer l'application du nouvel article 1762-9 du code civil. Ce serait à tort que le premier juge aurait décidé que seul le locataire pourrait demander le sursis et non l'occupant sans droit ni titre. Il ressortirait des travaux parlementaires qu'un occupant sans droit ni titre pourrait demander le sursis.

En ce qui concerne la recevabilité de l'appel, la société A1 et A2 soutiennent que le nouvel article 1762-9 du code civil n'exclurait le droit d'appel que pour les décisions faisant droit à une demande de sursis au déguerpissement. Cette interdiction d'appel étant d'interprétation restrictive, les décisions rejetant la demande de sursis au déguerpissement devraient pouvoir être frappées d'appel, de sorte qu'en l'espèce l'appel serait recevable.

Les appelants font encore valoir que lors des travaux préparatoires, la formulation du nouvel article 1762-9 du code civil aurait été critiquée par la chambre de commerce dans son avis complémentaire. Cette dernière aurait proposé de modifier le libellé du dernier paragraphe de l'article 1762-9 en précisant que la décision « *statuant sur une demande de sursis à déguerpissement forcé du locataire* » au lieu de la décision « *autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire* » ne serait pas susceptible d'appel. Dans son avis complémentaire déposé le 11 avril 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait également indiqué que l'article 1762-9, dernier alinéa, tel qu'amendé, impliquerait que la décision refusant le déguerpissement forcé du locataire serait susceptible d'appel. Les appelants précisent que le texte en question n'aurait plus été modifié par la suite. Aucune disposition n'interdisant d'interjeter appel contre la décision refusant le sursis au déguerpissement forcé, l'appel serait recevable.

A l'audience publique des plaidoiries du 15 janvier 2019, les parties appelantes indiquent que tous les loyers ont été payés et qu'ils sont à la recherche d'un nouveau local. Ils précisent demander à titre principal un sursis de 9 mois et à titre subsidiaire un sursis de 7 mois sachant qu'ils ont déjà profité de deux mois en interjetant appel. Ils demandent au tribunal de tenir compte du fait qu'en l'espèce le bailleur ne subirait aucun dommage, les loyers étant tous payés.

B quant à elle conclut à l'irrecevabilité de l'appel. A titre subsidiaire, elle sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande des appelants irrecevable et à titre plus subsidiaire, elle demande de déclarer la demande en obtention d'un sursis non fondée sinon de limiter le sursis à 3 mois. Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 500.- euros pour l'instance d'appel et une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 2.500.- euros.

Elle expose que la nouvelle loi sur le bail commercial serait entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2018 et qu'à ce moment le contrat de bail entre parties n'était plus en cours. En effet, celui-ci serait venu à échéance le 14 septembre 2017. Les développements des appelants relatifs aux travaux parlementaires ne seraient pas pertinents car la nouvelle loi ne s'appliquerait pas. Le contrat de bail serait soumis aux anciennes dispositions qui prévoyaient également le droit de demander un sursis. Les appelants n'auraient pas fait usage de ce droit.

En ce qui concerne la possibilité d'interjeter appel contre une décision refusant le sursis, B fait valoir que le conseil d'Etat aurait lors des travaux préparatoires de la nouvelle loi sur le bail commercial proposé d'omettre la possibilité de faire appel en cette matière et la commission de l'économie aurait fait droit à l'avis du Conseil d'Etat de supprimer le droit d'interjeter appel tout court et pas uniquement en cas de décision autorisant le sursis au déguerpissement.

B indique ensuite que le législateur aurait voulu mettre en place un sursis à exécution dans le cadre d'une procédure de déguerpissement. Dans le cadre des travaux parlementaires, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait indiqué dans son avis du 12 novembre 2015 que le sursis à déguerpissement ne se concevrait que dans le cadre d'une instance judiciaire engagée par le bailleur sur base d'une demande tendant au déguerpissement du preneur, à laquelle le juge de paix aura fait droit. Tel ne serait pas le cas en l'espèce et la demande serait partant irrecevable.

Quant au fond, B soutient que les conditions de l'article 1762-9 du code civil ne seraient pas remplies. Les appelants ne verseraient aucune pièce relative aux recherches effectuées pour trouver un nouveau local.

En ce qui concerne le délai du sursis que le tribunal serait amené à accorder, B estime que ce délai ne pourrait être supérieur à 3 mois car le délai prévu par l'article 1762-9 devrait au maximum être de 9 mois. En l'espèce, la partie aurait déjà bénéficié de 6 mois, de sorte qu'elle n'aurait droit qu'à 3 mois supplémentaires.

L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire serait justifiée au regard du fait que l'acte d'appel serait manifestement irrecevable et du fait que la demande a été introduite quelques jours avant l'expiration du délai de déguerpissement dans un but purement dilatoire.

Les appelants répondent que le sens de la loi ne serait pas de prévoir que la demande de sursis doit être formulée dans le cadre de la procédure menant au déguerpissement. Le législateur aurait entendu créer une similitude entre le bail d'habitation et le bail commercial, telle qu'elle existe en droit belge et français. Dans ces systèmes, il serait possible de demander un sursis après la procédure menant au déguerpissement. Par ailleurs, le texte indiquerait « *condamné au déguerpissement* », de sorte qu'il faudrait déjà avoir une condamnation au déguerpissement avant de demander le sursis. Les appelants soutiennent encore qu'il serait évident que l'appel contre la décision ordonnant le déguerpissement serait possible, de sorte que cette décision et celle statuant sur la demande de sursis seraient deux décisions différentes.

Les appelants contestent les demandes en obtention d'une indemnité de procédure et d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. L'iniquité nécessaire pour obtenir une indemnité de procédure ne serait pas établie et la demande de sursis ne serait pas abusive. La nouvelle loi sur le bail commercial donnerait le droit d'agir en justice et les appelants n'auraient pas exercé ce droit de manière abusive. Les arguments présentés seraient valables et les points juridiques litigieux n'auraient pas encore été tranchés par les juridictions, de sorte qu'il serait légitime de les soumettre à la juridiction d'appel. La loi ne serait pas claire, de sorte qu'aucune faute ne pourrait être reprochée aux appelants en raison de leur interprétation du texte de loi.

### **Motifs de la décision :**

Il ressort du jugement du 10 juillet 2018 du tribunal de ce siège, rendu dans le cadre du litige ayant trait à la résiliation du contrat de bail ayant existé entre parties, que B avait donné en location à la société A1 et à A2 un immeuble d'habitation et de commerce en copropriété sis à L-[...].

Dans ce jugement, le tribunal a retenu que le contrat de bail a pris fin le 14 septembre 2017 et que depuis le 15 septembre 2017, la société A1 et A2 sont occupants sans droit ni titre. Ce jugement a encore confirmé le jugement de première instance du 22 janvier 2018 en ce qu'il a condamné la société A1 et à A2 à déguerpir des lieux loués mais a reporté le délai de déguerpissement à trois mois à partir de la signification du jugement du 10 juillet 2018. Selon les déclarations non contestées de la société A1 et de A2, ce jugement a été signifié le 23 juillet 2018, de sorte que le délai de déguerpissement a expiré le 23 octobre 2018.

Le 12 octobre 2018, la société A1 et A2 ont demandé un sursis au déguerpissement sur base du nouvel article 1762-9 du code civil qui lui fut refusé par le premier juge.

Afin d'examiner la recevabilité de l'appel interjeté contre cette décision de refus, il convient d'abord d'examiner l'application du nouvel article 1762-9 du code civil dans le temps. En effet, il va de soi que les dispositions de cet article 1762-9 relatives à la possibilité ou non d'interjeter appel ne trouvent application que si cet article est applicable à la présente espèce.

L'article 1762-9 a été inséré dans le code civil par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il prévoit ce qui suit :

*« Le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur après écoulement du délai de résiliation. Le juge de paix peut ordonner à la requête du preneur ou du sous-locataire commerçant ou fermier, condamné au déguerpissement, qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.*

*Le sursis, unique, ne pourra pas dépasser neuf mois et ne peut être accordé qu'aux conditions cumulatives suivantes :*

- 1. tous les loyers et avances sur charges échus ont été réglés au jour de l'introduction de la demande ; et,*
- 2. le sursis est accordé dans le but de permettre au requérant de trouver un autre immeuble en vue de poursuivre son activité et de répondre à ses obligations découlant des contrats de travail avec les salariés.*

*La décision autorisant le sursis au déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel ».*

Cette même loi prévoit en son article 3 (1) sous l'intitulé « *dispositions transitoires et finales* » que les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Conformément à son article 4, la loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit sa publication au Mémorial, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Il s'ensuit que la loi ne s'applique qu'aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2018. Or, en l'espèce, le contrat de bail a pris fin le 14 septembre 2017. La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, y compris l'article 1762-9 inséré dans le code civil par cette loi, ne s'applique donc pas en l'espèce.

Le moyen des appelants tiré du fait que la loi créerait un nouveau droit qui devrait s'appliquer à tous les contrats de bail est à écarter dans la mesure où les dispositions transitoires de la loi du 3 février 2018 sont claires et prévoient expressément qu'elle ne s'applique pas aux contrats ayant pris fin avant l'entrée en vigueur de la loi.

Il s'ensuit que les appelants ne peuvent se prévaloir des dispositions de la loi du 3 février 2018. Il n'y a partant pas lieu d'examiner la recevabilité de l'appel au regard des dispositions de l'article 1762-9 du code civil, celui-ci ne s'appliquant pas à la présente espèce.

Il convient cependant d'examiner si l'appel est recevable au regard des anciennes dispositions en matière de sursis.

L'article 1762-8 (1) du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 prévoit que

*« Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.*

*Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.*

*Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.*

*Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. 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 ».*

Cet article ne limite pas la possibilité d'interjeter appel contre la décision du juge de paix autorisant ou refusant le sursis commercial. Faute de disposition contraire de la loi, la décision du juge de paix est susceptible d'appel.

Il s'ensuit qu'en l'espèce l'appel est recevable.

Tel que déjà décidé ci-avant par le tribunal, il y a lieu de retenir en cause, et ce sur base des motifs déjà développés ci-avant par le tribunal dans ce contexte, motifs auxquels le tribunal se réfère expressément, que l'article 1762-9 du code civil ne s'applique pas en l'espèce.

Il s'ensuit que les appelants ne peuvent invoquer à l'appui de leur demande en obtention d'un sursis les dispositions du nouvel article 1762-9 du code civil alors que telles dispositions ne s'appliquent pas au contrat de bail litigieux en cause, ce dernier ayant déjà pris fin le 14 septembre 2017, donc avant l'entrée en vigueur en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 des dispositions la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et

modifiant certaines dispositions du Code civil. En effet, tel que déjà relevé ci-avant, telles dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats étant en cours au moment de l'entrée en vigueur de telles dispositions.

Il se dégage de ce qui précède que c'est partant à juste titre que le premier juge a déclaré irrecevable la demande en obtention d'un sursis à exécution basée sur l'article 1762-9 du code civil formulée par la société à responsabilité limitée A1 SARL et A2.

Cependant, en application de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il convient partant d'examiner si la demande de la société A1 et de A2 n'est pas recevable sur base des anciennes dispositions en matière de sursis.

L'article 1762-8 (1) précité du code civil prévoit que la demande en obtention d'un sursis commercial doit être déposée au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

En l'espèce, le contrat de bail a pris fin en date du 14 septembre 2017 mais le sursis n'a été demandé qu'en date du 12 octobre 2018. Le sursis n'a donc pas été demandé deux mois au plus tard avant l'expiration du bail.

Il s'ensuit que la demande sur cette base est également irrecevable.

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il convient de confirmer le jugement entrepris du 8 novembre 2018 en ce qu'il a déclaré la demande de sursis de la société A1 et de A2 irrecevable.

En ce qui concerne la demande de B en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il est de principe que les voies de recours sont ouvertes aux justiciables pour leur donner une garantie contre les risques d'erreur ou d'injustice pouvant entacher une décision judiciaire. L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'occurrence, le tribunal retient que les prédites conditions ne sont pas remplies, de sorte qu'il y a lieu de déclarer la demande en dommage-intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondée.

En ce qui concerne la demande en obtention d'une indemnité de procédure de B, le tribunal rappelle que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).



B ayant dû assurer la défense de ses intérêts en instance d'appel, le tribunal en conclut qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il convient partant de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et de condamner les parties appelantes à lui payer ce montant.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société A1 et A2 aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **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 en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 novembre 2018,

dit la demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire de B non fondée ; partant en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée A1 SARL et A2 à payer à B le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée A1 SARL et A2 aux frais et dépens de l'instance d'appel.