

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail commercial (Ile chambre)
2023TALCH03/00126

Audience publique du mardi, vingt-sept juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02033

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Cynthia WOLTER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 28 février 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET :

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour Sàrl, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte Zithe, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810,

inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à la même adresse.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02033 du rôle fut appelée à l'audience du mardi, 21 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience du 6 juin 2023 pour plaidoiries.

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

Maître Laurent LIMPACH, avocat, représentant la société Etude d'Avocats GROSS et Associés Sàrl, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Leslie ANNEZER, avocat, représentant la société MOLITOR Avocats à la Cour Sàrl, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 27 juin 2023, le

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

Par requête déposée en date du 26 octobre 2022, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, pour principalement voir dire que la résiliation lui notifiée par lettre recommandée du 29 novembre 2021 est valable, subsidiairement, voir dire que la résiliation s'est effectuée d'un commun accord entre parties, sinon plus subsidiairement, voir prononcer la résiliation judiciaire avec effet immédiat du contrat de bail.

Elle a demandé à voir déclarer SOCIETE1.) occupante sans droit ni titre et partant à voir la condamner à déguerpir des lieux dans un délai de 15 jours à partir de la notification du jugement.

Elle a encore réclamé une indemnité de résiliation à hauteur de 351.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 2.500.- euros.

Elle a finalement sollicité l'exécution provisoire du jugement et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 janvier 2023, les parties se sont accordées à limiter les débats à la recevabilité de l'acte introductif d'instance alors que SOCIETE1.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle a été introduite par voie de requête au lieu d'une citation.

Par jugement du 2 février 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit la demande de SOCIETE2.) irrecevable, a débouté SOCIETE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a laissé les frais et dépens de l'instance à charge de cette dernière.

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2023, SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement pour « voir réformer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que « de l'accord des parties [...] le bail en question n'est pas à qualifier de bail commercial » ».

Elle demande à « voir qualifier le bail litigieux du 18 juin 2014 et l'avenant du 7 septembre 2017 » et pour voir « le cas échéant, renvoyer l'affaire devant le tribunal de paix afin de statuer quant au fond du dossier ».

Elle réclame une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et encore une fois de 500.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

SOCIETE1.)

La partie appelante expose que ce serait à tort que le premier juge a indiqué dans le jugement entrepris que « *De l'accord des parties, l'activité y exercée par la société SOCIETE1.) SARL n'est pas de nature commerciale et aucune des parties en cause n'est commerçante, de sorte que le bail en question n'est pas à qualifier de bail commercial* ».

A aucun moment, SOCIETE1.) n'aurait soutenu que le bail signé entre parties ne constituerait pas de bail commercial.

Au contraire, s'agissant d'un bureau exploité par SOCIETE1.) pour l'exercice de son activité commerciale, celle-ci aurait toujours plaidé avoir signé un bail commercial.

Seule SOCIETE2.) aurait, dans sa requête introductive d'instance, affirmé que le contrat entre parties ne serait pas à qualifier de contrat de bail commercial, auquel cas, il lui aurait appartenu d'introduire sa demande par voie de citation.

SOCIETE1.) conteste formellement la qualification du contrat entre parties comme « *bail professionnel / sui generis* ».

Une telle qualification causerait préjudice à SOCIETE1.) en ce que la partie bailleuse adverse pourrait alors en principe procéder à la résiliation du bail sans motif, n'aurait pas besoin de lui payer une indemnité d'éviction et priverait encore SOCIETE1.) de son droit de solliciter un sursis au déguerpissement.

La demande adverse introduite par voie de requête serait dès lors et ce par réformation du jugement entrepris à déclarer recevable.

Le fond de l'affaire n'ayant pas été exposé devant le premier juge, les débats étant limités à la seule question de la recevabilité de l'acte introductif d'instance, SOCIETE1.) demande à voir renvoyer l'affaire en première instance.

SOCIETE2.)

SOCIETE2.) estime que le contrat de bail liant les parties ne serait à qualifier ni de bail commercial, ni de bail à usage d'habitation mais bien comme un « *bail de bureau* » pour lequel il n'existerait pas de législation spécifique. Elle en conclut que l'introduction de l'affaire aurait dû se faire par voie de citation, la requête étant un mode introductif d'exception et non pas de droit commun.

A cet égard, elle renvoie encore aux termes du contrat de bail qui stipulerait expressément qu'il ne s'agirait pas d'un bail commercial.

L'objet loué serait un petit bureau sans fenêtre qui ne permettrait aucune activité commerciale.

Ne s'agissant ni d'un bail commercial, ni d'un bail à usage d'habitation, ce serait donc à bon droit que le premier juge aurait déclaré la requête introductive d'instance irrecevable.

Elle aurait d'ailleurs, entretemps, régularisé la procédure par voie de citation du 2 février 2023.

Motifs de la décision

1. Quant à la qualification du contrat de bail entre parties

Il échet d'abord de relever que le contrat de bail entre parties est entièrement rédigé en langue anglaise et qu'aucune traduction n'est versée en cause.

La loi modifiée du 24 février 1984 sur le régime des langues prévoit en son article 3 sous l'intitulé « *Langues administratives et judiciaires* » qu'en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières.

Cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire et dans les écrits judiciaires tels notamment les jugements et les conclusions échangées entre parties au litige. Elle ne saurait s'appliquer aux pièces, par définition, préexistantes au lancement d'une action judiciaire devant les juridictions luxembourgeoises. En ce qui concerne les pièces, l'ordre public du régime des langues cède la place à l'ordre privé et le seul critère pour l'admission de pièces en une langue différente de celles énumérées à l'article 3 de la loi du 24 février 1984 est la bonne compréhension de leur contenu par tous les intervenants au procès, c'est-à-dire les membres de la juridiction

saisie, les avocats et leurs parties (cf. TAL, 2^{ième}, 19 mai 2006, n° 97527 du rôle, TAL 14^{ième}, 26 février 2019, n° TAL-2018-00547 du rôle).

En l'espèce et en l'absence de la moindre contestation, il convient d'admettre que les intervenants au procès maîtrisent suffisamment la langue anglaise pour comprendre le contenu du contrat de bail.

Suivant contrat de bail du 18 juin 2014, SOCIETE2.) a loué à SOCIETE1.) au 2^{ième} étage

« the office space, formerly occupied by Kuehne & Nagel, is located on the 2d floor in the building and 708 square meters total. The Offices are split into 501 square meters of usable office space and 207 square meters common area, which included corridors, kitchen, IT room and bathroom.

The office will be split into smaller units, marked as offices A, B, C, D, E and F on attached exhibit 1. The Lessee will occupy :

*Office C : 26 square meters
Common Area 11 square meters*

Total Area 37 square meters » dans un immeuble sis ADRESSE1.) à ADRESSE1.). »

En premier lieu, il y a lieu de noter que suivant extrait du RCS, SOCIETE1.) a « *pour objet l'import-export de toutes marchandises dans le domaine de l'industrie manufacturière de haute technologie. Elle pourra faire toutes les opérations commerciales ou industrielles, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement* ».

Ensuite, il y a lieu de relever que tant SOCIETE1.) (S.à.r.l) que SOCIETE2.) (S.A) est constituée comme une société à responsabilité limitée, donc une société commerciale par la forme. Il se dégage qu'en vertu du principe de spécialité, leurs opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

Finalement, l'adresse renseignée dans l'autorisation d'établissement de SOCIETE1.) est « *ADRESSE1.) L-ADRESSE1.)* », soit bien l'adresse de l'immeuble dans lequel se trouve le bureau faisant l'objet du présent litige.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de conclure qu'en l'espèce, il s'agit du bureau exploité par SOCIETE1.) pour l'exercice de son activité commerciale.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal de céans décide que le contrat de bail du 18 juin 2014, de même que son avenant du 7 septembre 2017, sont à qualifier de contrat de bail commercial, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de déclarer l'acte introductif d'instance par voie de requête déposée en date du 26 octobre 2022 recevable en la pure forme.

Au vu de ce qui précède, il y a encore lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) et de renvoyer l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé, afin qu'il soit statué sur le fond.

2. Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance et encore une fois à hauteur de 500.- euros pour l'instance d'appel, tandis que SOCIETE2.) réclame une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal relève d'emblée que la demande en indemnité de procédure de SOCIETE1.) n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où SOCIETE2.) n'a pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

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).

A défaut par SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée aussi bien en ce qui concerne la première instance que la présente instance d'appel.

Etant donné que le contrat de bail entre parties est à qualifier de bail commercial, SOCIETE2.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

D'un côté, force est de constater qu'en l'espèce c'était finalement à bon droit que SOCIETE2.) avait introduit sa demande par voie de requête. D'autre part, c'est également à juste titre que SOCIETE1.) a interjeté appel à l'égard du premier jugement pour voir qualifier le contrat de bail entre parties comme bail commercial.

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière d'appel de bail commercial, la demande en distraction de l'étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, est à rejeter.

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 en la forme,

le dit fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris,

qualifie le contrat de bail du 18 juin 2014 et son avenant du 7 septembre 2017 en tant que contrat de bail commercial,

dit la requête déposée en date du 26 octobre 2022 recevable en la pure forme,

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé, afin qu'il soit statué sur le fond,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à chacune des parties,

rejette la demande en distraction de l'étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS.