

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2025TALCH03/00183

Audience publique du mardi, vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2025-05215

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 3 juin 2025,

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

E T :

PERSONNE3.), inscrit comme commerçant personne physique au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) et exerçant sous l'enseigne « ENSEIGNE1.), ENSEIGNE1.) », demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2025-05215 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 juin 2025, lors de laquelle elle fut fixée au mardi, 4 novembre 2025 pour plaidoiries.

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

Maître Pit MINDEN, avocat, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Elise ALLAEYS, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, 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 mardi, 25 novembre 2025 le

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

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg en date du 11 octobre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour voir confirmer les résiliations du 23 février 2024 pour besoin personnel et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE3.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement.

Ils ont encore sollicité la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros, d'une indemnité de 3.000.- euros au titre des frais d'avocat exposés par eux et à voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 28 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont indiqué renoncer à leur demande tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat. Ils ont encore demandé à voir ordonner un déguerpissement « *le plus rapidement possible* ».

PERSONNE3.) a soulevé la nullité des lettres de résiliation pour non-respect des dispositions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006).

A titre subsidiaire, il a demandé à se voir allouer un sursis au déguerpissement de 5 mois.

Par jugement du 25 avril 2025, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de « *bail à loyer* », statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et a donné acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de leur renonciation à la demande en indemnisation des frais d'avocat.

Il a déclaré nulles les résiliations du 23 février 2024 et a rejeté la demande pour le surplus.

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 350.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a laissé les frais à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 3 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prétit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir constater que le contrat de bail commercial du 29 juin 2017 a été régulièrement et valablement résilié avec effet au 31 août 2024, à voir dire que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre du dépôt sis à L-ADRESSE4.) depuis le 1^{er} septembre 2024 et à voir condamner ce dernier à déguerpis des lieux loués dans un délai de 8 jours à compter de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent à se voir décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et sollicitent une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500.- euros.

PERSONNE3.) dit principalement se rapporter à prudence.

Subsidiairement, il sollicite un délai de déguerpissement le plus large possible.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties appelantes exposent que par contrat de bail commercial du 29 juin 2017, avec effet au 1^{er} juillet 2017, elles auraient donné en location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un dépôt sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 150.- euros.

Ce serait à tort que le juge de paix aurait soumis ce contrat de bail commercial, et en particulier son régime de résiliation, à l'article 12 de la loi de 2006. Il ne s'agirait précisément pas d'un bail à usage d'habitation mais bien d'un bail commercial.

Ainsi, il n'aurait pas été requis que le courrier de résiliation pour besoin personnel du 23 février 2024 indique, sous peine de nullité, le texte intégral de l'article 12 (3) de la loi de 2006. Aucune disposition légale ne prévoirait en matière de bail commercial l'obligation pour le bailleur d'indiquer le motif de la résiliation, que ce soit pour besoin personnel ou autre, de sorte que le bail aurait été valablement résilié.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) se rapporte principalement à prudence de justice quant à la validité de la résiliation du contrat de bail commercial pour besoin personnel.

Pour le cas où le tribunal de céans décide que le contrat a été valablement résilié au 31 août 2024, il renvoie tant à sa bonne foi et à la difficulté de trouver un nouveau local commercial pour solliciter un délai de déguerpissement le plus étendu possible.

Motifs de la décision

1. Remarque préliminaire

Le tribunal tient à souligner que le présent appel est limité à la question de la validité de la résiliation du contrat de bail **commercial** du 29 juin 2017 et que les appellants n'interjettent pas appel contre la nullité de la résiliation portant sur le bail **d'habitation** conclu entre parties le 27 juin 2006.

2. Quant à la validité de la résiliation du bail commercial

Par contrat de bail commercial du 29 juin 2017, avec effet au 1^{er} juillet 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné en location à PERSONNE3.), pour une durée d'une année renouvelable tacitement, un dépôt sis à L-ADRESSE4.).

Par courrier du 23 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) de la résiliation dudit contrat de bail pour besoin personnel, moyennant un préavis de six mois, soit jusqu'au 31 août 2024.

L'article 1762-11, alinéa 2 du code civil prévoit que « *Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7, ou en refuser le renouvellement :* »

- 1) **aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1^{er} degré ;**
- 2) **en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;**
- 3) **en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »**

Selon l'article 1762-7 du même code, le délai de résiliation du contrat de bail ne peut être inférieur à 6 mois.

Les dispositions des articles 1762-3 et suivants du code civil sont d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent pas y déroger. (cf. TAL, 6 juillet 2020, n° TAL-2020-00514)

En l'occurrence le délai de 6 mois fut bien respecté par les bailleurs.

Aux termes de l'article 1^{er} (3) point a) de la loi de 2006, elle « **ne s'applique pas** (...) aux immeubles affectés à un **usage commercial** (...) »

Dès lors, et par réformation du jugement entrepris, les prévisions de l'article 12 (3) de la loi de 2006 concernant la résiliation du bail d'habitation pour besoin personnel ne sauraient pas non plus s'appliquer au présent contrat de bail commercial. En effet, il y a bien lieu de se référer à l'article 1762-11 du code civil précité (qui n'exige pas les formalités telles que prévues à l'article 12 (3) de la loi de 2006).

Il y a encore lieu de rajouter et de noter que par arrêt de la Cour de cassation du 4 juillet 2024 (n° 110/2024), il a été décidé que dans le cadre d'un bail commercial, la lettre de résiliation avec préavis envoyée par le bailleur au locataire **ne doit pas nécessairement contenir le motif de la résiliation du bail commercial**.

En l'absence d'autre reproche à l'égard du courrier de résiliation du 23 février 2024, il y a lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, que la résiliation pour besoin personnel du contrat de bail pour le 31 août 2024 est à dire justifiée et opérante.

Il en découle que PERSONNE3.) est occupant sans droit ni titre du dépôt depuis le 1^{er} septembre 2024 et est à condamner des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de deux mois à compter de la date de la signification du présent jugement.

3. Quant aux demandes accessoires

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter.

Pour les mêmes motifs, la demande de PERSONNE3.) en indemnité de procédure pour la première instance est, par réformation du jugement entrepris, à dire non fondée et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à décharger de la condamnation y afférente.

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

Au vu de l'issue finale du litige, étant donné que PERSONNE3.) que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont eu partiellement gain de cause (la nullité de la résiliation du bail d'habitation décidée par le premier juge n'étant pas remise en cause tandis que le tribunal de céans a, par réformation, fait droit à la demande des appellants quant à la résiliation du bail commercial), le tribunal de céans décide qu'il échet de faire masse des frais et dépens des **deux instances** et de les imposer **pour moitié** à chacune des parties.

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 du 25 avril 2025,

dit que le contrat de bail commercial entre parties du 29 juin 2017 a été valablement résilié pour besoin personnel au 31 août 2024,

condamne PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à le faire expulser dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation de payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour la première instance de 350.- euros,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la condamnation aux frais et dépens de première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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