

N° 827/25
du 2 juin 2025

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, deux juin deux mille vingt-cinq

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

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

partie demanderesse,

comparant par Maître Quentin GAVILLET, avocat, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

Maître Natalia ZUVAK, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.), agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la **société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO2.), prononcée par jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, rendu en date du 7 octobre 2024,

partie défenderesse,

comparant par Maître Natalia ZUVAK, susdite.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 7 février 2025 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du lundi, 17 mars 2025 à la Justice de

paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 mai 2025.

Maître Quentin GAVILLET, comparant pour la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Maître Natalia ZUVAK, en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), fut entendue en ses explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 7 février 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer Maître Natalia ZUVAK en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 7.600.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de novembre 2024 à février 2025, s'y entendre déclarer le bail résilié aux torts exclusifs du preneur et s'y entendre condamner à déguerpir des lieux loués. En outre, la partie requérante demande le paiement du montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience du 19 mai 2025, la SOCIETE1.) a déclaré augmenter sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges au montant total de 13.300.- euros du chef des loyers et avances sur charges pour les mois de novembre 2024 à mai 2025.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La requérante a précisé qu'il s'agirait d'arriérés de loyer et de charges échus après le prononcé de la faillite du 7 octobre 2024. Elle fait encore valoir que les lieux seraient toujours occupés par des sous-locataires de la défenderesse voire par son gérant.

La partie défenderesse affirme qu'une action en déguerpissement aurait été introduite antérieurement contre la SOCIETE2.) alors que la faillite aurait déjà été prononcée de sorte que cette action a été déclarée irrecevable.

Ladite décision n'est pas versée en cause. Or, s'agissant manifestement d'une décision qui ne s'est pas prononcée quant au fond du litige, la question de l'autorité de la chose jugée sur le présent litige ne se pose pas.

La curatrice estime ensuite que le bail aurait été résilié au jour de la faillite tel que cela résulterait expressément d'un courriel d'une dirigeante de la bailleresse du 22 janvier 2025. La société faillie n'occuperait plus les lieux en question.

En ce qui concerne les loyers et charges antérieurs au prononcé de la faillite, une déclaration de créance à hauteur de 8.800.- euros aurait été déposée par la bailleresse et acceptée par la curatrice.

En ordre subsidiaire et dans l'hypothèse où le bail n'aurait pas été résilié, il appartiendrait à la bailleresse d'agir en déguerpissement contre les personnes qui occupent actuellement les lieux. Celle-ci serait obligée de minimiser son dommage pour autant que possible.

La partie défenderesse a finalement conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

La SOCIETE1.) y réplique en donnant à considérer que la personne ayant envoyé le courriel du 22 janvier 2025 ne disposerait d'aucun mandat social mais serait sa salariée. Il serait donc incontestable qu'il n'y aurait pas eu résiliation du bail.

Il est constant en cause que la SOCIETE2.) a conclu en date du 8 février 2024 un contrat de bail relatif à un appartement sis à L-ADRESSE4.), avec la SOCIETE1.), ceci à partir du 9 février 2024 et moyennant un loyer mensuel de 1.300.- euros auquel s'ajoutent les avances sur frais locatifs de 600.- euros par mois.

Par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 7 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite.

Maître Natalie ZUVAK, es-qualités, soutient que le bail entre parties se trouverait résilié tel que cela résulterait d'un courriel de la bailleresse du 22 janvier 2025.

Il convient tout d'abord de rappeler que la faillite ne met pas fin au bail mais qu'il appartient au curateur de résilier le contrat.

A cet égard, la curatrice se réfère à un courriel de PERSONNE1.), déléguée à la gestion journalière d'une SOCIETE3.), à son tour gérant unique de la SOCIETE1.), du 22 janvier 2025 qui est rédigé dans les termes suivants : « *Je vous informe par ailleurs que bien que le contrat de bail ait été rompu au jour où la faillite a été prononcée, les sous-locataires de la SOCIETE2.) vivent toujours dans le logement, dont nous n'avons donc pas repris possession/jouissance.* »

Indépendamment de la question des pouvoirs de PERSONNE1.) de résilier un contrat de bail au nom de la société, le tribunal constate qu'il ne s'agit en l'occurrence pas d'une acceptation d'une résiliation du contrat de bail mais plutôt d'une appréciation, erronée en droit, des effets de la faillite sur un contrat de bail. Il est en effet constant en cause que la SOCIETE1.) avait introduit une action en déguerpissement contre SOCIETE2.) à un moment où celle-ci se trouvait déjà en

état de faillite. Dans son courriel du 23 janvier 2025, PERSONNE1.) vient donc préciser qu'une nouvelle action serait intentée contre la curatrice, ès qualités. Il se dégage de l'ensemble de ces circonstances que la SOCIETE1.) n'a pas marqué son accord avec une résiliation. Force est encore de constater qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que la curatrice ait de façon expresse résilié le contrat de bail entre parties.

À cela s'ajoute qu'il n'a pas été procédé à une remise des clés ou un état des lieux de sortie de sorte que la bailleresse n'a pas repris possession des lieux loués.

Il est encore constant en cause que l'immeuble en question, un appartement de 115m² sis à ADRESSE4.), continue à être occupé par une ou plusieurs personnes du chef de la SOCIETE2.), soit dans le cadre d'une mise à disposition soit d'un contrat de sous-bail (v. à ce sujet l'échange de courriels entre PERSONNE1.) et la curatrice).

A cela s'ajoute qu'aux termes de l'article 16 du contrat de bail *« si, après la résiliation effective du contrat de bail, le locataire ne libère pas le bien (y compris la remise des clés du bien), le locataire accepte que le propriétaire subisse des pertes et puisse encourir des coûts, y compris la perte de revenus. Le locataire convient qu'à titre d'indemnité pour ces pertes et coûts, le locataire paiera au propriétaire (i) une indemnité égale au montant du loyer et des frais payables conformément au présent contrat pour l'utilisation du bien, tant que le locataire n'aura pas libéré le bien (ni remis les clés) »*.

Il y a donc lieu de retenir que le bail est toujours en cours, que les lieux n'ont pas encore été restitués à la partie demanderesse et que la partie défenderesse reste tenue au paiement du loyer.

Le tribunal constate encore qu'en l'absence de résiliation du bail, la partie bailleresse n'a pas mis un temps anormalement long avant d'agir en justice alors que la requête introductive d'instance a été déposée le 7 février 2025.

Le quantum réclamé n'a pas été contesté.

Il s'ensuit que la demande de la SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé de 13.300.- euros jusqu'au mois de mai 2025 inclus.

Le non-paiement des loyers aux époques convenues constituant une cause justificative de la résiliation du bail, la demande en résiliation et en déguerpissement est également à déclarer fondée.

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à abjurer.

Eu égard à l'issue du litige, la partie défenderesse est également à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au montant de 13.300.- euros au titre des arriérés de loyers et d'avances sur charges ;

déclare la demande fondée ;

partant,

déclare le bail résilié entre parties ;

condamne Maître Natalia ZUVAK en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à déguerpir des lieux loués à L-ADRESSE4.), avec tous ceux qui les occupent de son chef dans un délai de **40 jours** à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin **autorise** la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans les formes prévues par la loi et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit que la locataire est redevable à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) du montant de 13.300.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges jusqu'au mois de mai 2025 inclus ;

partant,

condamne Maître Natalia ZUVAK en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 13.300.- euros avec les intérêts légaux à partir des échéances respectives jusqu'à solde ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne Maître Natalia ZUVAK en sa qualité de curatrice de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.