

N° 944/23
du 31.07.2023

Texte pseudonymisé

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

Audience publique de vacation du lundi, 31 juillet 2023

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

e n t r e :

I. (D-BAIL-105/22)

la **société anonyme SOCIETE1.) s.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t

la **société anonyme SOCIETE2.) s.a.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

II. (D-BAIL-114/22)

la **société anonyme SOCIETE2.) s.a.**, préqualifiée,

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, préqualifié,

et

1) la **société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

les trois ayant comparu par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui a actuellement déposé son mandat,

et encore

la **société à responsabilité limitée SOCIETE4.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intervenante volontaire,

ayant comparu par Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui a actuellement déposé son mandat.

F A I T S :

I. Suivant une requête déposée en date du 13 avril 2022 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 vendredi, 24 juin 2022 à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

II. Suivant une requête déposée en date du 26 avril 2022 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 vendredi, 24 juin 2022 à la Justice de

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

A l'appel de la cause à l'audience publique du jeudi, 16 mars 2023, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître José LOPES GONCALVES intervint volontairement pour la société à responsabilité limitée SOCIETE4.).

Maître Gilbert REUTER, Maître Jean-Louis UNSEN et Maître José LOPES GONCALVES furent entendus en leurs explications et moyens respectifs.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 30 mars 2023 où il fut refixé.

Le tribunal ordonna la rupture du délibéré en date du 8 mai 2023 et refixa l'affaire à l'audience publique du 8 juin 2023 pour continuation des débats.

A l'audience publique du jeudi, 6 juillet 2023, l'affaire fut reprise en délibéré et le Tribunal rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été refixé

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 13 avril 2022, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) » à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner cette dernière au paiement du montant de 796.023,68 € avec les intérêts légaux sur la somme de 171.077,37 € à partir de la mise en demeure datée du 2 juillet 2020, sur la somme de 197.776,24 € à partir de la mise en demeure datée du 16 novembre 2020, sur la somme de 26.124,91 € à partir de la mise en demeure datée du 12 mars 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a, en outre, conclu à la majoration du taux de l'intérêt légal, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch du 26 avril 2022, la société anonyme SOCIETE2.), tout en précisant que la requête en intervention est faite sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves, a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour ordonner la jonction de l'affaire avec celle introduite par

requête du 13 avril 2022 de la société anonyme d'assurances SOCIETE1.) contre la requérante, de condamner les sous-locataires à la tenir quitte et indemne de toutes les condamnations en principal, intérêts et frais pouvant intervenir contre elle, et ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Elle a encore conclu à voir condamner les parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction entre les affaires introduites par requêtes des 13 et 26 avril 2022 et de statuer par un seul et même jugement.

A l'audience publique du 16 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) a demandé acte de son intervention volontaire.

Il y a lieu de lui donner acte.

La société anonyme SOCIETE1.) a demandé acte de l'augmentation de sa demande au montant total de 921.970.- € sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

Il y a lieu de lui en donner acte.

La demande en indemnisation de la société anonyme SOCIETE1.) se rapporte à un incendie survenu le 5 août 2019 dans un immeuble, sis à L-ADRESSE4.), donné en location par son assurée, PERSONNE3.), à la société anonyme SOCIETE2.). Cette dernière a sous-loué l'immeuble en question suivant contrat de bail signé le 22 juin 2015 à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

La société anonyme SOCIETE1.), en tant qu'assureur, a indemnisé son assurée, PERSONNE3.), et agit comme subrogée dans les droits de son assurée. Elle base sa demande sur les articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil, sinon sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle conclut à la compétence ratione materiae du tribunal, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de la demande en condamnation dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.).

La société anonyme SOCIETE2.) ainsi que les parties intervenantes soulèvent l'incompétence matérielle du juge de paix, statuant en matière de bail à loyer, pour connaître de la demande. Elles soutiennent qu'il n'existerait pas de contrat de bail entre la compagnie d'assurances SOCIETE1.) d'une part et la « SOCIETE2.) » ou les sous-locataires d'autre part. Les parties défenderesses font valoir que l'action tendrait à l'exécution d'un contrat d'assurance dont la connaissance échapperait à

la compétence du juge de paix statuant en matière de bail à loyer. Une action exercée contre le tiers responsable relèverait, au vu de la valeur du litige, de la compétence du tribunal d'arrondissement. En plus, elles contestent toute responsabilité dans leur chef.

Les parties déclarent vouloir limiter les débats à la question de la compétence du juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître du litige.

Les règles de compétence à appliquer en cas de subrogation de l'assureur dans les droits de l'assuré sont celles qui auraient régi l'action de l'assuré ou de la victime, et non celles du contrat d'assurance (cf. JurisClasseur Notarial Formulaire V° Assurances : date 27 septembre 2017 : fasc. 20 : Assurances- Obligations des parties n° 139).

Lorsque l'assureur subrogé exerce son recours contre le tiers responsable, la compétence est déterminée à l'égard de l'assureur comme si l'assuré agissait contre le tiers (Jurisclasseur, Responsabilité civile et Assurances fasc. 510-2, n° 85). En effet, le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du Code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé (cf. Cour d'appel 22 mars 2017 n° 35426 du rôle).

Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (cf. Cour d'appel 22 mars 2017 n° 35426 du rôle).

Ainsi, les règles de prescription et les règles de compétence auxquelles obéit l'action subrogatoire de l'assureur de dommage sont celles qui appartenaient originellement à l'assuré dans son action contre les responsables. L'assureur subrogé doit exercer son recours devant les juridictions qui auraient été compétentes, d'un point de vue matériel, pour connaître de l'action du subrogeant (cf. Cour d'appel 8 mai 2019 n° 43443 du rôle).

En l'espèce, il est établi que suivant contrat de bail du 13 novembre 2014 (PERSONNE3.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) un immeuble de commerce et d'habitation à usage de café dont elle est usufruitière, connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », sis à L-ADRESSE4.).

Par contrat intitulé « accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons » signé le 22 juin 2015, la société anonyme SOCIETE2.) a sous-loué l'immeuble à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Il est encore constant en cause et non contesté par les parties que la société anonyme SOCIETE1.), en tant qu'assureur a indemnisé son assuré PERSONNE4.), pris en sa qualité d'héritier de PERSONNE3.), et que la compagnie d'assurances agit comme subrogée dans les droits de son assuré.

La société anonyme SOCIETE1.) recherche la responsabilité de la société anonyme SOCIETE2.) sur base des articles 1732, 1733, et 1734 du Code civil, instaurant une présomption de responsabilité à l'encontre du locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé.

Toutes contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, comme c'est le cas en l'occurrence, relèvent conformément à l'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est dès lors compétent pour connaître de l'action dirigée par l'assureur subrogé dans les droits du bailleur contre le locataire et tendant à la condamnation du locataire au paiement des dommages résultant d'un incendie (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer, Pas 31 n°220 ; TAL 10 juin 2004 nos 71819 et 75988 du rôle ; TAL 11 mars 2009 n° 112602 du rôle ; CA 8 mai 2019 n° 43443 du rôle ; CA 22 mars 2017 n° 35426 du rôle ; JPE 24 octobre 2018 n° 2477/18).

En l'occurrence, les droits et actions dont l'assurée de la société SOCIETE1.) a disposé à l'égard du locataire ont trouvé leur origine dans un contrat de bail.

Il s'ensuit que le présent tribunal est compétent pour connaître de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) dirigée à l'encontre du locataire, à savoir la société anonyme SOCIETE2.) », ainsi que des demandes en intervention dirigées contre les sous-locataires en ce qui concerne les dommages causés à l'immeuble donné en location.

Conformément à la demande des parties, il y a lieu de refixer les débats quant au fond à une audience ultérieure.

Par ces motifs

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

ordonne la jonction des demandes introduites par requêtes des 13 et 26 avril 2022 ;

donne acte à la société à responsabilité SOCIETE4.) de son intervention volontaire ;

reçoit les demandes en la forme ;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande au montant total de 921.970.- €;

se **déclare** compétent ratione materiae pour connaître de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) contre la société anonyme SOCIETE2.);

se **déclare** compétent ratione materiae pour connaître de la demande en intervention de la société anonyme SOCIETE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

refixe l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du **jeudi, 19 octobre 2023 à 14.30 heures ;**

réserve toutes les demandes ;

réserve les frais de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Marie-Thérèse SCHMITZ, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Monique GLESENER, 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.