

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

No. 1106/23
du 2 octobre 2023

Audience publique du lundi, deux octobre deux mille vingt-trois

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

e n t r e :

Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à L-9225 Diekirch, 9, rue de l'Eau, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**, ayant fait le commerce sous la dénomination « Restaurant SOCIETE1.) », établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), déclarée en état de faillite suivant un jugement du Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch du 26 avril 2023,

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t :

- 1) **PERSONNE1.)** et
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à F-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Stéphanie COLLMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 7 avril 2023 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, 26 mai 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 25 septembre 2023.

Maître Claude SPEICHER, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

La représentante des parties défenderesses, Maître Stéphanie COLLMANN, fut entendue en ses moyens de défense.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et 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 le 7 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 38.900.- euros avec les intérêts conventionnels à titre d'arriérés de loyer et d'indemnité de rupture, voir déclarer résilié à leurs torts le bail commercial entre parties du 1^{er} décembre 2022 et pour voir ordonner le déguerpissement des locataires. La requérante a finalement encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau de procédure civile.

A l'audience du 25 septembre 2023, le curateur de la société requérante, déclarée en état de faillite par jugement du 26 avril 2023, a précisé que le bail entre parties constituerait un sous-bail qui aurait été résilié aussi bien que le bail principal entre la société SOCIETE1.) et le propriétaire. Il a ainsi déclaré ne réclamer que le loyer pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 25 avril 2023 (5 x 3.500.- euros) ainsi que les avances sur charges pour ces cinq mois (5 x 300.- euros), soit au total 19.000.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent tout d'abord la demande relative aux avances sur charges alors qu'un tel paiement ne serait pas prévu dans le contrat. Ils affirment s'être fait avoir par PERSONNE3.), le gérant de la société SOCIETE1.), qui se serait présenté comme propriétaire de l'immeuble leur loué. Après avoir rencontré le véritable propriétaire, ils auraient dû constater que le loyer principal serait de 2.160.- euros alors qu'ils devraient payer 3.500.- euros pour le seul restaurant sans disposer d'un appartement et de trois chambres. Dans ces conditions, il serait clair que le loyer serait largement surfait et ils se disent disposés à payer un loyer de 720.- euros par mois pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 25 avril 2023, soit (2.880 + 600=) 3.480.- euros, le tout sur base de l'article 1762-6(4) du Code civil. Toutefois, de ce montant, il y aurait encore lieu de déduire diverses revendications de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir :

- 939.- euros du chef de trop-payés pour avances sur frais d'électricité
- 1.450.- euros du chef de frais de chauffage rédus par la société SOCIETE2.)

De la sorte, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne seraient plus redevables que d'un montant de 1.091.- euros.

Le curateur de la société SOCIETE1.) s'est rapporté à prudence de justice.

Il ressort en l'occurrence des pièces versées en cause et des débats tenus à l'audience, que par contrat de bail commercial en date du 1^{er} décembre 2022, la société SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « une cuisine professionnelle, une réserve, un sanitaire H/F, une buanderie, un bar avec espace restaurant, un restaurant, une terrasse et un jardin, un chalet, (situé au 3^{ème} étage), un grenier (situé au 4^{ème} étage), et une réserve (située au 2^{ème} étage) et l'inventaire (en annexe) » sis à L-ADRESSE1.), contre paiement d'un loyer mensuel de 3.500.- euros. La clause du contrat relative aux charges locatives est floue et renvoie à l'article 18, conditions particulières, qui dispose que le bailleur versera une provision de 300.- euros par mois aux preneurs pour recouvrir les charges du 1^{er} et 2^{ème} étage. Il résulte en effet des explications fournies par les parties ainsi que du contrat de bail principal du 1^{er} octobre 1996 que les pièces des 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas été louées à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) mais séparément à d'autres locataires.

Il est par ailleurs constant en cause que le loyer mensuel pour l'immeuble entier à régler par la société SOCIETE1.) au propriétaire, PERSONNE4.), était de 2.160.- euros.

Quant à la réduction du loyer :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à la requérante une violation de l'article 1762-6 (4) du Code civil, et plus précisément de lui avoir réclamé

pour une partie de l'immeuble un loyer supérieur au loyer qu'elle a payé elle-même pour l'intégralité de l'immeuble à PERSONNE4.), et ils demandent une réduction du loyer mensuel à 720.- euros.

L'article 1762-6 (4) du Code civil dispose : « *Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur* ».

Le curateur de la société SOCIETE1.) n'a contesté ni l'applicabilité de l'article précité au contrat de sous-location ni le calcul réalisé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de réduire le loyer mensuel au montant de 720.- euros.

Le loyer ainsi dû pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 25 avril 2023 est dès à fixer à $4 \times 720 + 25/30 \times 720 = \mathbf{3.480.- \text{ euros}}$.

Quant aux avances sur charges :

Au vu des dispositions de l'article 18. point 1 du contrat de bail, la demande en paiement d'avances sur charges locatives par les preneurs n'a pas de raison d'être.

Bien au contraire, c'est la requérante qui est de ce chef redevable aux locataires pour la période du 1^{er} décembre 2022 au 25 avril 2023 du montant de $4 \times 300 + 25/30 \times 300 = \mathbf{1.450.- \text{ euros}}$.

Quant au solde des acomptes pour frais d'électricité suite aux paiements intervenus de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.):

La convention entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) du 18 décembre 2022 relative à la cession du fonds de commerce, prévoit le versement par PERSONNE1.) de 750.- euros par mois à titre d'acompte pour frais d'électricité. Il n'est pas contesté que cette avance est surfaite et qu'elle devrait s'élever à $4 \times 420 = 1.680.- \text{ euros}$ pour quatre mois de location.

Il est reconnu que les défendeurs ont payé $1.500 + 441 + 50$, soit 1.991.- euros.

Le tribunal retient encore que c'est à bon droit que les défendeurs font état des virements du 13 décembre 2022 (198.- euros) et du 21 novembre 2022 (450.- euros) alors que ces montants ont certes été virés sur le compte

personnel de PERSONNE3.) mais qu'il s'agit en l'occurrence du compte indiqué dans le contrat de bail du 1^{er} décembre 2022 pour le paiement du loyer à la société SOCIETE1.).

Il en résulte un solde de $(1.680 - 1.991 - 648 = - 959)$ **959.- euros** en faveur de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant au décompte entre parties :

Loyer dû :	3.480
Avances pour frais de chauffage :	-1.450
Solde acomptes électricité :	-959

Solde en faveur de la faillite SOCIETE1.) :1.071

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à Maître Claude SPEICHER, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la somme de 1.071.- euros avec les intérêts conventionnels au taux de 12% l'an à partir du 7 avril 2023 jusqu'à solde.

En l'absence de justification de la condition d'iniquité, la partie demanderesse est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à Maître Claude SPEICHER, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de la réduction de sa demande ;

déclare la demande fondée ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à Maître Claude SPEICHER, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la somme de 1.071.- euros avec les intérêts conventionnels au taux de 12% l'an à partir du 7 avril 2023 jusqu'à solde ;

constate que les demandes en résiliation du bail et en déguerpissement des locataires sont devenues sans objet ;

rejette la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, 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.