

No. 11/2024
du 04.01.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du jeudi, 4 janvier 2024

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, 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.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Yannick BONDO, avocat, et par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

Maître PERSONNE1.), avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE2.), en sa qualité de curateur de la société en faillite **SOCIETE2.**),

partie défenderesse, comparant en personne, ès-qualités.

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 9 décembre 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, 3 février 2023, 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 l'appel de la cause à l'audience publique du 12 octobre 2023 elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Yannick BONDO, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le curateur de la SOCIETE2.), Maître PERSONNE1.), fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 26 octobre 2023 où la rupture du délibéré fut ordonnée. L'affaire fut refixée à l'audience publique du 23 novembre 2023, audience à laquelle elle fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Le mandataire de la partie demanderesse, Maître Geoffrey PARIS, exposa le sujet de l'affaire et développa ses moyens.

Le représentant du curateur de la SOCIETE2.), Maître PERSONNE0.), fut entendu en ses explications et moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 7 décembre 2023 où il fut refixé à l'audience publique de ce jour à laquelle le tribunal rendit

l e 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 Diekirch en date du 9 décembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer Maître PERSONNE1.), en sa qualité de curateur de la faillite de la SOCIETE2.), devant le Tribunal de Paix de céans pour s'y entendre condamner à payer le montant de 35.435,16 € à titre de dommages et intérêts en exécution de l'article 8.C des conditions générales du contrat de bail ayant existé entre parties.

Il est constant en cause que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avait donné en location par contrat de bail commercial signé le 27 mars 2014 à la SOCIETE2.) un complexe immobilier sis à L-ADRESSE3.), ceci à partir du 1^{er} avril 2014 et pour une durée initiale de trois ans. Le loyer convenu se chiffrait à 4.800,- € hors TVA et était indexé.

L'article 9 du contrat de bail stipulait que « les conditions générales sont expressément acceptées par les parties ».

Ces conditions générales étaient annexées au contrat de bail commercial.

En date du 24 mai 2016, les parties ont signé un premier avenant à leur contrat de bail, prolongeant la durée initiale de ce dernier au 31 mars 2020, partant de trois ans. Toutes les autres conditions du contrat restaient inchangées.

En date du 12 septembre 2017, un deuxième avenant a été signé, avenant relatif à la personne du gérant de la SOCIETE2.) et à la caution.

En date du 29 mai 2019, partant en cours de bail, la SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite et Maître PERSONNE1.) a été nommé curateur.

Le bailleur la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a déposé une déclaration de créance datée du 14 juin 2019 dans laquelle elle réclame son admission au passif privilégié de la faillite pour le montant de 47.790,75 € et au passif chirographaire de la faillite pour le montant de 259,- €

Le montant de 47.790,75 € se compose d'une part des arriérés de loyers réduits à l'époque (sous déduction de la garantie locative), soit le montant de 12.355,59 € pour la période de novembre 2018 à mai 2019, et d'autre part du montant litigieux de 35.435,16 € à titre de dommages et intérêts, revendication faisant l'objet du présent litige.

Le curateur de la faillite de la SOCIETE2.) avait accepté la déclaration de créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour autant qu'étaient concernés les arriérés de loyers jusqu'au mois de mai 2019, mais avait contesté les autres revendications du bailleur.

Par jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch en date du 19 octobre 2022, la déclaration de créance a encore été admise pour le montant de 259,- € et la contestation relative au montant de 35.435,16 € a été renvoyée devant le juge compétent (soit le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer).

Par la suite, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a déposé la requête faisant l'objet du présent litige contre Maître PERSONNE1.), es-qualités.

Le bailleur la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) base sa demande en paiement du montant de 35.435,16 € (équivalent à six mois de loyer, TVA comprise et à l'indice applicable en mai 2019) sur l'article 8.C des conditions générales applicables au bail des parties.

Le curateur s'oppose à la demande du bailleur.

Les conditions générales stipulent sous le point 8. Clauses pénales C. Inexécution du paiement de mensualités ce qui suit :

« En cas de non-paiement par le locataire de (2) deux échéances de loyer, le bailleur sera en droit de demander la résolution pour inexécution des obligations contractuelles, sans aucune notification ou procédure judiciaire préalable, par simple lettre recommandée à la poste.

De plus, le bailleur pourra se prévaloir de dommages et intérêts d'un montant de (6) six mois de loyer sans préjudice des loyers échus jusqu'à la relocation de l'objet du bail, ni des autres montants dus à titre d'arriérés de loyer et autres obligations dont est tenu le locataire. »

Les prédites dispositions règlent partant l'hypothèse du non-paiement des loyers aux époques convenues et les sanctions y découlant, à savoir la résolution du contrat de bail pour faute du locataire et l'allocation subséquente de dommages et intérêts au profit du bailleur.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler que la faillite ne met pas fin au contrat de bail.

Il résulte d'ailleurs des renseignements fournis en l'espèce que les lieux loués ont continués à être occupés après le jugement déclaratif de faillite du 29 mai 2019 et que les clés ont été rendues le 29 novembre 2019.

Le Tribunal remarque à ce sujet que le bailleur aurait pu faire valoir les dispositions sub 8.A Faillite du locataire des conditions générales et résilier avec effet immédiat le bail, mais il n'a pas été indiqué que tel a été le cas.

Il y a lieu de constater ensuite que le bailleur n'a pas non plus demandé la résolution du contrat de bail pour non-paiement des loyers en application de l'article 8.C des conditions générales précitées.

Le Tribunal retient partant que le bail a été résilié d'un commun accord des parties, bailleur et curateur, par la remise des clés du bien loué en date du 29 novembre 2019, ceci à défaut d'un quelconque autre élément probant.

Partant, en l'absence de résiliation du bail pour faute dans le chef du locataire, le bailleur n'a pas droit à l'allocation de dommages et intérêts en exécution de l'article 8.C des conditions générales applicables au bail, disposition sur laquelle s'est basé le bailleur.

La demande doit partant être déclarée non fondée.

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 ;

la **déclare** non fondée ;

partant, en **déboute** ;

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier en chef Alex KREMER, 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.