

N° 865/24
du 10.07.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre

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 :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
partie demanderesse,

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

e t :

1) Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, demeurant à L-1327 Luxembourg, 6, rue Charles VI, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), prononcée par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, rendu en date du 21 février 2024,

partie défenderesse, intervenant volontairement et ès-qualités à la présente instance,

représentée par Maître Pascale HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Bettendorf,

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

partie défenderesse,

comparant en personne.

=====

FAITS :

Suivant une requête déposée en date du 22 février 2024 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 avril 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, "Bei der aler Kiirch", salle 2, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 26 avril 2024 l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Jean-Louis UNSEN, représentant la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et ses moyens.

Maître Jean-François STEICHEN, en remplacement de Maître Marguerite RIES, intervenant volontairement et en sa qualité de curateur de la partie défenderesse SOCIETE2.) s.à r.l., entretemps déclarée en état de faillite, ainsi le défendeur PERSONNE1.), comparant en personne, furent entendus en leurs réponses.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré, dont il ordonna la rupture par la suite pour permettre à Maître UNSEN de fournir des renseignements supplémentaires et l'affaire fut fixée au 12 juin 2024 pour continuation des débats.

Elle y fut alors utilement retenue et Maître UNSEN fut entendu en ses explications.

Maître Pascale HANSEN, en représentation de Maître Marguerite RIES, se rapporta à prudence de justice, ceci en présence du défendeur PERSONNE1.), comparant personnellement.

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

le jugement qui suit :

Suivant accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons du 26 septembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) » a donné en location à la société SOCIETE2.) s.à r.l. ainsi qu'à PERSONNE1.) un immeuble de commerce et d'habitation, sis à L-

ADRESSE4.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) », moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 1.320.- € d'une avance sur charges de 250.- € par mois ainsi que d'une participation mensuelle à l'entretien des conduites de bière de l'installation de 60.- €

Par requête déposée le 22 février 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et 2) PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre déclarer résilié le contrat de bail conclu entre parties, s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef et s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement des montants de 6.302,05 € à titre d'arriérés de loyer et de 9.780.- € à titre d'indemnité de relocation. La société anonyme SOCIETE1.) a encore conclu à l'allocation de la somme de 1.000.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 26 avril 2024, Maître Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), a demandé acte de son intervention volontaire en sa qualité de curateur à l'instance introduite par la société anonyme SOCIETE1.) et elle a déclaré se rapporter à prudence de justice.

La société anonyme SOCIETE1.) a demandé acte de l'augmentation de sa demande au montant total 6.736,72 € à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges jusqu'au 8 mars 2024, date de l'état des lieux de sortie. Elle a expliqué que les clés ont été remises à la bailleuse et elle a demandé pour autant que de besoin la résiliation du bail et le déguerpissement des locataires.

A l'audience publique du 12 juin 2024 à laquelle l'affaire a été refixée à la suite de la rupture du délibéré ordonnée par le tribunal, la société anonyme SOCIETE1.) a demandé acte de ce qu'elle renonce à sa demande en déguerpissement.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis en cause, la demande est à déclarer fondée pour le montant de 6.736,72 € à titre d'arriérés de loyer pour la période allant de novembre 2023 jusqu'au 8 mars 2024.

Dans la mesure où les parties sont d'accord pour dire que les lieux ont été entièrement libérés et que les clefs ont été restituées le 8 mars 2024, la demande en résiliation du contrat et en déguerpissement est devenue sans objet.

La bailleuse conclut, en vertu de l'article 18 du contrat de bail, à la condamnation des locataires au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 9.780.- € équivalant à six mois de loyer.

L'article 18 des conditions générales du contrat de bail prévoit qu'en cas de résiliation du contrat dans l'hypothèse où le preneur « est en retard dans ses paiements à la SOCIETE1.) », celui-ci est tenu de payer à la bailleuse « une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges ».

L'article 1152 du Code civil prévoit que « lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification est l'exception.

En l'espèce, le tribunal, en comparant l'indemnité conventionnelle réclamée avec les éléments du préjudice réellement subi par la société anonyme SOCIETE1.), retient que l'octroi de cette clause pénale est excessif et qu'il y a lieu de la réduire à des plus justes proportions, soit à l'équivalent de trois mois de loyer.

La demande en paiement d'une indemnité de relocation est partant fondée jusqu'à concurrence de la somme de $(3 \times 1.630 =) 4.890.-$ €

Il y a encore lieu de constater que la société anonyme SOCIETE1.) est d'accord avec la compensation de la garantie locative de 8.000.- € avec la créance. La demande en restitution de la garantie locative est partant fondée jusqu'à concurrence de la somme de 8.000.- €

Après compensation légale des créances respectives, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) est fondée pour le montant de $(6.736,72 + 4.890 - 8.000 =) 3.626,72$ €

Il est de principe que la faillite du preneur ne met pas fin au bail de plein droit, pas plus que celle du bailleur.

Si le curateur estime poursuivre l'occupation des lieux après le jugement de la faillite, les loyers dus de ce chef deviennent des dettes de la masse (cf. Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE: le louage de choses: les baux en général: Tome I. 2ième édition: n° 477 et svts p. 315).

Il s'ensuit, en ce qui concerne les arriérés de loyer qui sont dus jusqu'au jugement déclaratif de faillite du 21 février 2024, étant précisé que le loyer du mois de février 2024 est dû en entier, le tribunal ne peut pas prononcer une condamnation à l'encontre du failli, mais ne peut que fixer le montant de la créance de la bailleuse. Cette créance est fixée au montant de (3.626,72 €- 418,67 €=) 3.208,05 €

En revanche, la créance de la « SOCIETE1.) », née postérieurement au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.), constitue une « dette de la masse » et il y a lieu de condamner le curateur, ès-qualités, au paiement de la somme de 418,67 €

La demande de la « SOCIETE1.) » en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, la condition d'iniquité inscrite à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplie.

En l'occurrence, les conditions d'application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile pour ordonner l'exécution provisoire ne sont pas réunies.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), de son intervention volontaire;

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyer et avances sur charges locatives au montant total de 6.736,72 €

constate que la demande en résiliation et en déguerpissement est devenue sans objet;

déclare la demande en paiement des arriérés de loyer et d'avances sur charges locatives fondée jusqu'à concurrence du montant de 6.736,72 €

déclare la demande en allocation d'une indemnité de relocation fondée pour le montant de 4.890.- €

déclare la demande en restitution de la garantie locative fondée jusqu'à concurrence de 8.000.- €;

après compensation, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **3.626,72 €** avec les intérêts légaux à partir du 22 février 2024 jusqu'à solde;

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) à l'égard de la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) à la somme de 3.208,05 €

condamne Maître Marguerite RIES, ès qualités, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de **418,67 €**

dit qu'il n'y a pas lieu au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

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

condamne Maître Marguerite RIES, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), et PERSONNE1.) aux frais et dépens 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.