

N° 1192/24
du 16.10.2024

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du mercredi, seize octobre deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch, 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.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, défenderesse sur reconvention,

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

e t :

1) **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à L-9125 Schieren, 86 b), route de Luxembourg, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SÀRL**, anciennement établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), déclarée en faillite par jugement commercial du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 12 octobre 2022,

partie défenderesse,

comparant en personne,

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

partie défenderesse, demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Claude SPEICHER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Suivant une requête déposée en date du 21 décembre 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, les parties ont été convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024 à 09.30 heures à la Justice de paix de Diekirch, « *bei der aler Kiirch* », salle 2, pour y voir statuer sur le mérite des causes énoncées dans la requête.

À l'appel de la cause à l'audience publique du vendredi, 9 février 2024, l'affaire a été fixée pour plaidoiries au mercredi, 17 avril 2024 et ensuite au 12 juin 2024.

L'affaire a finalement paru utilement à l'audience publique du 2 octobre 2024, où les débats ont eu lieu comme suit:

Maître Jean-Louis UNSEN a exposé le sujet de l'affaire et a été entendu en ses moyens et revendications.

Maître Claude SPEICHER et Maître Denis WEINQUIN ont été entendus en leurs explications et moyens de défense.

Sur ce, le tribunal a pris l'affaire en délibéré, et a rendu à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé le

JUGEMENT

qui suit:

Par requête déposée le 21 décembre 2023 au greffe de la Justice de paix de Diekirch, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la SOCIETE1.) a demandé à voir convoquer Maître Denis WEINQUIN en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sàrl, déclarée en faillite par jugement commercial du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 12 octobre 2022 (ci-après la société SOCIETE2.) en faillite), et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch aux fins de :

- voir fixer sa créance à l'égard de la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) en faillite du chef de dégâts locatifs au paiement du montant de 57.382,38 euros,
- voir condamner PERSONNE1.) du chef de dégâts locatifs au paiement du même montant de 57.382,38 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Dans sa requête du 21 décembre 2023, la SOCIETE1.) a exposé qu'elle avait loué, [par suite d'une cession de bail survenue en date du 7 janvier 2010] aux parties défenderesses un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE2.), abritant un débit de boissons exploité sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* ». En fin de bail, un état des lieux de sortie aurait été dressé par l'intermédiaire du bureau d'expertises WIES documentant l'existence de nombreux dégâts locatifs affectant l'immeuble loué. Le montant global des travaux de réfections desdits dégâts se serait élevé au montant de 57.382,38 euros.

À l'audience, la SOCIETE1.) a demandé à titre subsidiaire, la nomination de l'expert André GONÇALVES du bureau d'expertises WIES, avec la mission de : « *concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivée de chiffrer le coût de remise en état de l'immeuble sis à (...) suite aux dégâts relevés et décrits dans l'état des lieux de sortie réalisé le 06/12/2022* ».

PERSONNE1.) quant à elle, a soulevé le défaut de qualité à agir de la SOCIETE1.), motif pris que seul le propriétaire pourrait valablement demander la réparation de dégâts locatifs affectant son immeuble.

Par ailleurs, PERSONNE1.) a invoqué qu'en dépit d'une stipulation figurant en ce sens au contrat de bail initial portant sur l'immeuble litigieux, aucun état des lieux d'entrée n'aurait été fait de sorte que la demande de la SOCIETE1.) serait à déclarer non fondée *ab initio*.

En outre, PERSONNE1.) a fait valoir que les factures versées par la SOCIETE1.) à l'appui de sa demande seraient vagues et imprécises. En sus, les factures auraient pour partie été établies par une société ne disposant pas de l'autorisation d'établissement requise, et seraient ainsi contraires à l'ordre public et ne sauraient être invoquées en justice, de sorte que le tribunal devrait en faire abstraction.

PERSONNE1.) a demandé acte qu'elle se réserve à toutes fins utiles le droit de déposer une plainte pénale contre la SOCIETE1.) en raison desdites factures.

De surcroît, PERSONNE1.) a demandé à titre reconventionnel, à voir condamner la SOCIETE1.) au remboursement du montant de 7.200.- euros à titre de la garantie locative qu'elle avait versée à cette dernière, augmenté d'intérêts conventionnels de 2% à partir du 7 janvier 2010, jusqu'à solde.

En dernier lieu, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

La société SOCIETE2.) en faillite, de son côté, a soulevé *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande de la SOCIETE1.) alors qu'elle aurait omis de faire, dans le cadre des opérations de la faillite, une déclaration de créance relative aux dégâts locatifs dont elle réclame la réparation dans le cadre de la présente instance, le juge de paix étant incompétent pour en connaître.

En sus, la société SOCIETE2.) en faillite a souligné que le contrat de bail aurait prévu la réalisation de différents travaux en début de bail et l'établissement d'un état des lieux d'entrée à l'achèvement desdits travaux, état qui n'aurait cependant jamais été dressé.

D'autre part, la société SOCIETE2.) en faillite a encore donné à considérer qu'il ne ressortirait aucunement de l'état des lieux de sortie versé en cause par la SOCIETE1.) que les lieux loués auraient été « *futti gemeet ginn* », ceux-ci ne présentant que des traces d'usure normale.

Finalement, la société SOCIETE2.) en faillite a aussi demandé à voir condamner la SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure.

En cours de délibéré, la SOCIETE1.) a indiqué dans un courrier daté au 7 octobre 2024, qu'elle serait en possession d'une garantie locative à hauteur de 5.265,50 euros.

Appréciation

- *Quant à la demande principale*

De prime abord, concernant le moyen des parties défenderesses tiré du défaut de qualité à agir de la SOCIETE1.), il convient de noter que le bailleur ne doit pas nécessairement être propriétaire de l'immeuble donné en location et que c'est pour cette raison qu'il est désigné dans le bail comme bailleur et non comme propriétaire (cf. Lex THIELEN, *Le contrat de bail en droit luxembourgeois*, éd. Larcier 2020, p. 29, n° 21).

Ensuite, il échet de relever que le dépôt d'une déclaration de créance dans le cadre des opérations de la faillite ne constitue pas un préalable nécessaire, afin que le juge de paix puisse connaître de l'éventuelle créance au profit d'un bailleur en raison de prétendus dégâts locatifs incombant à un locataire en faillite, de sorte que le moyen de la société SOCIETE2.) en faillite, tiré de l'incompétence du tribunal de paix pour connaître de la demande de la SOCIETE1.) est, d'ores et déjà, à déclarer non fondé.

Par rapport au bien-fondé de la demande de la SOCIETE1.), il convient de noter qu'en vertu de l'article 1731 du Code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux d'entrée, tel qu'en l'espèce, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf preuve contraire.

L'obligation de restituer la chose en bon état en fin de bail est une obligation de résultat dans le chef du locataire. Le bailleur n'a donc rien à prouver sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le locataire étant responsable par le seul fait de la dégradation ou de la perte qui n'existait pas à la conclusion du bail.

De plus, en application de l'article 1732 du Code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

La présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du Code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le locataire établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée ou que les pertes ou dégâts existaient lors de la délivrance de bien loué, sauf s'il a reconnu que les lieux se trouvaient en bon état.

En l'occurrence, tel que l'a soulevé à juste titre PERSONNE1.), le contrat de bail litigieux stipulait qu'« *Après finition des travaux au début du bail (voir avenant à part), un état des lieux sera dressé par un expert ou un huissier de justice, dont les frais seront partagés entre le bailleur et le locataire. Cet état des lieux servira par après comme document de base pour ce qui concerne l'état de l'immeuble, et le locataire s'engage à remettre les lieux à la fin de son bail dans le même état, abstraction faite de l'usure normale.* ».

L'avenant dont fait état le bail n'a pas été versé en cause, de sorte que le tribunal ignore l'envergure des travaux que la SOCIETE1.) s'était engagée à exécuter en début de bail.

Nonobstant ce fait, le tribunal considère cependant, qu'en projetant l'exécution de travaux dans les lieux loués avant l'établissement d'un état des lieux d'entrée, la SOCIETE1.) a de manière implicite, mais certaine, admis que ceux-ci ne se trouvaient pas dans un bon état en début de bail.

Par conséquent, dans la mesure où la SOCIETE1.) n'a jusqu'à ce jour pas justifié de la bonne exécution des travaux visés au contrat de bail, il ne saurait être retenu que les lieux ont été loués dans un bon état. Il s'ensuit que la SOCIETE1.) ne saurait invoquer l'existence de dégâts locatifs à l'égard des parties défenderesses.

La demande de la SOCIETE1.) est donc à déclarer non fondée.

- *Quant à la demande reconventionnelle*

La demande d'PERSONNE1.) en restitution de la garantie bancaire est à refixer à une audience ultérieure, afin de permettre aux parties défenderesses de prendre position par rapport au courrier du 7 octobre 2024 que la SOCIETE1.) a versé en cours de délibéré.

Dans l'attente, il y a lieu de réserver le surplus des demandes des parties, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale de la société anonyme SOCIETE1.) SA en la forme,

se déclare compétent pour en connaître,

la **dit** recevable, mais non fondée,

partant, en **déboute**,

reçoit la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en la forme,

avant tout autre progrès en cause :

refixe l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **mercredi, 13 novembre 2024 à 15.00 heures, salle 1,**

réserve le surplus des demandes des parties et les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Anne SCHMIT, juge de paix, 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.