

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-543/22

Rép. fisc. n° 1413/23

Audience publique du 6 juillet 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) » S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

demanderesse, représentée par PERSONNE1.), dûment mandatée,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, en faillite, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son curateur **Maître Noémie USTACHE**, demeurant à L-4818 Rodange, 2A, avenue Dr Gaasch,

défenderesse, comparant par Maître Noémie USTACHE, avocat à la Cour, demeurant à Rodange.

F A I T S

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 octobre 2022 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 1^{er} décembre 2022, lors de laquelle elle fut fixée à l'audience publique du 26 janvier 2023 suite à l'indication que la société anonyme SOCIETE2.) S.A. fut déclarée en état de faillite. Lors de cette audience, l'affaire fut mise au rôle général.

Sur demande de la requérante, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du 23 mars 2023, lors de laquelle elle fut refixée à la demande du curateur de la faillite SOCIETE2.) S.A. au 11 mai 2023. Après une nouvelle remise sollicitée par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 15 juin 2023, lors de laquelle la représentante

de la requérante et le curateur de la faillite SOCIETE2.) S.A. furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 31 octobre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 15.795.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de juin, juillet, août, septembre et octobre 2021, ainsi que le montant de 7.525.- euros à titre de charges impayées pour l'année 2020 et le montant de 1.575.- euros à titre d'avances sur charges pour l'année 2021 avec, à chaque fois, les intérêts légaux à partir de chaque échéance, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et elle se réserve tous droits, notamment celui d'augmenter sa demande en cours d'instance pour dégâts locatifs.

Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que suivant bail commercial signé en date du 18 avril 2019 et modifié par un avenant signé le 1^{er} juillet 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) » a donné en location à la société SOCIETE2.) un espace administratif de bureau au 4^e étage dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), qu'en date du 28 décembre 2020 la société SOCIETE1.) a acquis le bâtiment et repris l'intégralité des contrats de bail, que le loyer est payable par anticipation le premier de chaque mois, que la société SOCIETE2.) n'a pas payé les loyers aux échéances convenues, que suivant l'article 3 du contrat de bail le loyer mensuel consenti et accepté était de 3.000.- euros HTVA à partir du 15 octobre 2020 et que les avances mensuelles sur charges s'élevaient au montant de 350.- euros HTVA, que malgré de nombreux rappels la société SOCIETE2.) n'a pas régularisé la situation et qu'elle a quitté les lieux loués le 15 octobre 2021.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.), valablement représentée par PERSONNE1.) dûment mandatée, se réfère à la requête introductive d'instance et elle demande à voir fixer la créance aux montants tels que retenus dans la requête au vu de la faillite de la société SOCIETE2.).

Elle fait valoir qu'elle envisage de se retourner dans un deuxième temps contre la caution après obtention du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 15 juin 2023, Maître Noémie USTACHE, curateur de la faillite de la société SOCIETE2.), se rapporte à prudence de justice.

Motifs de la décision :

La requête introduite par la société SOCIETE1.) est recevable pour avoir été déposée dans la forme requise par la loi.

Il ressort des pièces soumises au tribunal que suivant contrat de bail commercial signé le 18 avril 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. (ci-après société SOCIETE3.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un espace administratif de bureaux lot 003 au 1^{er} étage dans l'immeuble gauche sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 6.050.- euros HTVA, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 700.- euros, payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et que le contrat de bail, conclu pour une durée de trois ans et renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de trois ans, a pris effet le 1^{er} juin 2019.

Par avenant signé le 1^{er} juillet 2020 au contrat de bail précité, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE2.) ont convenu que cette dernière loue un espace administratif au 4^e étage à partir du 15 octobre 2020 moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé HTVA de 3.000.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 350.- euros, pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, à partir du 16 octobre 2020.

Il fut encore convenu entre parties que la société SOCIETE2.) quitte le 1^{er} étage le 14 octobre 2020 et que le loyer relatif au 1^{er} étage serait réduit au montant de 3.025.- euros pour la période allant du mois de mars 2020 au mois d'octobre 2020 en raison de la crise due au COVID 19.

Sur demande du tribunal, la société SOCIETE1.) a versé en cours du délibéré l'acte de vente de l'immeuble pris en location par la société SOCIETE2.).

Il ressort de l'acte de vente no 12467 que la SOCIETE3.) a vendu l'immeuble sis à ADRESSE4.) à la société SOCIETE1.) en date du 28 décembre 2020.

Par courrier du 9 mars 2021 la société SOCIETE1.) a informé la société SOCIETE2.) du changement de propriétaire et lui a demandé de lui payer le loyer à partir du 1^{er} mars 2021.

Par jugement commercial 2022TALCH02/01536 rendu en date du 25 novembre 2022 rendu par le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, la société SOCIETE2.) fut déclarée en état de faillite et Maître Noémie USTACHE fut désignée comme curateur de la faillite.

Il convient de noter que le curateur de la faillite n'a pas contesté les montants réclamés par la société SOCIETE1.) de manière circonstanciée.

Au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de (15.795 + 7.525 + 1.575 =) 24.895.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la période allant du mois de juin 2021 au mois d'octobre 2021, de décompte charges pour l'année 2020 et à titre d'avances mensuelles sur charges pour la période allant du mois de mars 2021 au 15 octobre 2021, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient d'assortir le montant de 24.895.- euros des intérêts légaux à partir de la demande en justice à défaut de clause contractuelle prévoyant le cours des intérêts à partir des échéances respectives.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. Cour d'appel de Bruxelles, 22 février 1963, Pas. B. 1963. II. 274, Cour 21 février 1979, P. 24, p. 270).

Compte tenu de la faillite de la société à responsabilité SOCIETE2.), il convient de fixer au montant de 24.895.- euros, la créance que la société SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE2.) du chef d'arriérés de loyer pour la période allant du mois de juin 2021 au mois d'octobre 2021, de décompte charges pour l'année 2020 et à titre d'avances mensuelles sur charges pour la période allant du mois de mars 2021 au 15 octobre 2021.

Le jugement déclaratif de faillite arrêtant le cours des intérêts en application de l'article 451 du code de commerce, il convient d'ajouter les intérêts légaux sur le montant de 24.895.- euros pour la période allant du 31 octobre 2022 jusqu'au 25 novembre 2022, date où la société SOCIETE2.) fut déclarée en état de faillite.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Concernant les frais et dépens de la première instance, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.* »

En application des dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de laisser les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la société SOCIETE2.).

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

dit **fondée** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., en faillite, pour le montant réclamé de 24.895.- euros avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2022 jusqu'au 25 novembre 2022 ;

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., en faillite, au montant de 24.895.- euros avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2022 jusqu'au 25 novembre 2022 ;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., en faillite, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aura à se pourvoir devant qui de droit,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

dit que les frais et dépens de l'instance sont à supporter par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., en faillite.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES