

Texte pseudonymisé

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

E-Bail-272/22

Rép. fisc. n° 1416/23

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 anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, 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 conseil d'administration actuellement en fonction,

demanderesse, comparant par Maître Lison MERGAUX, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat à l
a Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

1) la société à responsabilité limité **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, en faillite, établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son curateur **Maître Julien BOECKLER**, demeurant à L-ADRESSE3.),

défenderesse, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Julien BOECKLER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

défendeur, comparant initialement en personne, faisant défaut par la suite.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 8 juin 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 7 juillet 2022, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 13 octobre 2022 pour plaidoiries.

Après six remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 8 juin 2023, lors de laquelle Maître Lison MERGAUX et Maître Catia OLIVEIRA furent entendus en leurs moyens et conclusions.

PERSONNE2.) ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

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 8 juin 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après société SOCIETE1.) fait convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après société SOCIETE2.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 10.030.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 298,35.- euros à titre de charges impayées et le montant de 7.200.- euros à titre d'indemnité de relocation avec à chaque fois les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour les entendre condamner à quitter les lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef, après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce au plus tard le 16^e jour après la notification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et elle se réserve tous autres droits, notamment celui d'augmenter sa demande pécuniaire en cours d'instance.

A l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) expose que dans le cadre d'un contrat de bail avec accord d'approvisionnement signé entre parties en date du 15 juillet 2021 elle a donné en location à la société SOCIETE2.) et à PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) ».

Elle réclame le paiement du montant de 10.030.- euros à titre d'arriérés de loyer, le montant de 298,35.- euros à titre de charges impayées (frais d'entretien annuel de la chaudière), ainsi qu'une indemnité de relocation de 7.200.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de la société SOCIETE1.) se réfère à la requête introductive d'instance et il augmente la demande en paiement des arriérés de loyer au montant de 11.058.- euros tout en précisant que les frais ont été payés.

Il ajoute que la société SOCIETE2.) fut déclarée en état de faillite et il demande à voir fixer la créance dans la masse de la faillite au montant de 6.258.- euros en ce qui concerne les arriérés de loyer jusqu'au mois d'avril 2023 et à voir fixer la créance à l'égard de la masse au montant de 4.800.- euros pour la période allant du mois d'avril 2023 jusqu'au

jour des plaidoiries. Il demande encore à voir fixer la créance dans la masse de la faillite au montant de 7.200.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Il ajoute que les lieux n'ont toujours pas été libérés.

A l'audience publique du 8 juin 2023, le curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice. PERSONNE2.), comparant initialement en personne, ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience du 8 juin 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à leur rencontre.

Motifs de la décision :

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

- quant à la demande en paiement d'arriérés de loyer :

Il ressort des pièces versées en cause que suivant contrat de bail commercial avec clause d'approvisionnement signé le 15 juillet 2021, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) et à PERSONNE2.) un immeuble d'habitation et de commerce sis à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) » moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 2.400.- euros, y non inclus les charges, payable au début de chaque mois et que le contrat de bail fut conclu pour une période allant du 1^{er} juillet 2021 jusqu'au 30 septembre 2024.

Il ressort du jugement no 2023TALCH15/00597 rendu en date du 24 avril 2023 par le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, transmis au tribunal en cours du délibéré par le mandataire de la société SOCIETE1.), que la société SOCIETE2.) fut déclarée en état de faillite et que Maître Julien BOECKLER fut désigné curateur de la faillite.

La demande de la société SOCIETE1.) est, au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience, à déclarer fondée pour le montant réclamé de 11.058.- euros à titre d'arriérés de loyer pour la période allant jusqu'au mois de juin 2023 inclus, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient partant de condamner PERSONNE2.) au paiement du montant de 11.058.- euros avec les intérêts légaux à partir du 8 juin 2023 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) n'a en effet pas versé des copies des virements établissant les mois auxquels les paiements effectués se rapportent, de sorte qu'il convient de les imputer sur la dette la plus ancienne conformément aux dispositions de l'article 1256 du code civil.

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, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

Compte tenu de l'état de faillite de la société SOCIETE2.) tel qu'il ressort du jugement précité rendu en date du 24 avril 2023, il convient de fixer au montant de 6.258.- euros, la créance que la société SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE2.) du chef des arriérés de loyers échus avant que la faillite de la société SOCIETE2.) ne soit prononcée.

Au vu des développements qui précèdent en ce qui concerne le cours des intérêts en l'espèce et eu égard au fait que le jugement déclaratif de faillite arrête le cours des intérêts tel qu'il ressort de l'article 451 du code de commerce, il n'y a pas lieu d'ajouter les intérêts au taux légal au montant de 6.258.- euros.

A noter que le titulaire d'une créance de la masse peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance (v. Trib. arr. Lux., 2ème ch., 24 octobre 2008, nos 84529 et 106650 du rôle, au sujet de loyers échus depuis la mise en faillite).

Les créanciers « *de* » la masse conservent le droit d'agir. Ils peuvent non seulement agir contre la masse, mais ayant obtenu sa condamnation, ils peuvent exécuter celle-ci sur les biens de la masse (A. CLOQUET, op. cit, nos 1415 et 1429).

La créance à hauteur de 4.800.- euros relative au loyer du mois de mai 2023 et au loyer du mois de juin 2023 née postérieurement au prononcé de la faillite et à charge de la faillite de la société à responsabilité SOCIETE2.), constitue une dette « *de* » la masse, de sorte que la bailleuse peut exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'elle n'ait besoin de passer par une déclaration de créance.

Le tribunal condamne partant Maître Julien BOECKLER, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.800.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai et de juin 2023.

- quant à la demande en résiliation du bail et en déguerpissement :

Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, des baux en général, n°388 bis).

De plus, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son immeuble, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits. Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 334, n° 101 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 809, p. 122, n° 145). C'est

seulement lorsque le défaut de paiement du loyer provient de circonstances qui constituent en réalité un cas de force majeure, que le non-paiement des loyers ne donne pas lieu à résolution du bail (cf. Répertoire pratique de droit belge, verbo bail, page 653, n° 199).

En l'espèce, le non-paiement de plus de quatre mois de loyer, ensemble le paiement irrégulier et tardif des loyers précédents constitue une violation grave des obligations des locataires justifiant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ces derniers, sauf à leur accorder un délai de quinze jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de la présente décision en ce qui concerne les condamnations à l'égard de PERSONNE2.).

- quant à la demande en paiement d'une indemnité de relocation :

La société SOCIETE1.) conclut à l'allocation d'une indemnité de relocation à hauteur de trois mois de loyers soit de 7.200.- euros en se basant sur les stipulations contenues à l'article XII) du contrat de bail.

L'article XII) in fine du contrat de bail prévoit que « *en cas de rupture anticipative du bail, preneurs payeront à bailleuse une indemnité de relocation dont le montant ne pourra en tout cas être inférieur à 3 (trois) mois de loyer en prenant en compte le dernier loyer applicable, ceci sans préjudice quant à tous autres droits dans le chef de la bailleuse* ».

Il est de principe qu'en cas de fixation conventionnelle de l'indemnité de relocation, celle-ci n'est pas tributaire de la remise à disposition du bien au bailleur et elle ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. En optant pour une fixation forfaitaire, les parties ont en effet implicitement, mais nécessairement, retenu une indemnité qui est indépendante du temps effectivement nécessaire à la relocation de l'immeuble. Une telle clause est valable et sort ses effets conformément à l'article 1134 du code civil. Elle dispense donc le bailleur de prouver la durée de la période s'écoulant entre la fin du bail et la relocation, son but étant précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage en vue d'éviter toute discussion en cas de manquement (cf. TAL, jugement no 2021TALCH03/00134 du 13 juillet 2021).

L'article 1152 alinéa 2 du code civil permet au juge de modérer ou d'augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Le tribunal considère que l'indemnité conventionnelle réclamée par la société anonyme SOCIETE1.) SA n'est pas manifestement excessive, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 7.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 8 juin 2022, jusqu'à solde et de fixer au montant de 7.200.- euros la créance que la société SOCIETE1.) peut faire

valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE2.) du chef d'indemnité de relocation.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

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 ;

donne acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. dirigée contre PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 11.058.- euros à titre d'arriérés de loyer ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 11.058.- euros (**onze mille cinquante-huit euros**), avec les intérêts légaux à partir du 8 juin 2023, jusqu'à solde ;

fixe la créance **dans** la masse de la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre du curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en faillite, au montant de 6.858.- euros à titre d'arriérés de loyers,

condamne Maître Julien BOECKLER, ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en faillite, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) le montant de 4.200.- euros à titre de loyers pour les mois de mai et de juin 2023 ;

prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en faillite ;

condamne PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en faillite, à quitter les lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef **au plus tard quinze jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit **fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant réclamé de 7.200.- euros à titre d'indemnité de relocation ;

condamne PERSONNE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 7.200.- euros (**sept mille deux cents euros**), avec les intérêts légaux à partir du 8 juin 2022, jusqu'à solde ;

fixe la créance **dans** la masse de la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre du curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., en faillite, au montant de 7.200.- euros à titre d'indemnité de relocation,

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

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;

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 **non fondée** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

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