

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°NUMERO1.)
du 19.06.2023
L-BAIL-133/23

Audience publique du dix-neuf deux mille vingt-trois

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 NUMERO2.),

partie demanderesse,

comparant par Maître Mimouna LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 6 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du lundi, 17 avril 2023 à 15.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 5 juin 2023 lors de laquelle Maître Mimouna LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cathy

ARENDDT, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)), et Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)), 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, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par requête déposée le 6 mars 2023 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 12.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La requérante réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries du 5 juin 2023, la partie demanderesse a augmenté sa demande du montant de 2.500.- euros au titre du loyer d'avril 2023 pour la porter au montant total de 15.000.- euros et a renoncé à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il convient de lui en donner acte.

Sur question du tribunal quant à la compétence matérielle du tribunal, la société SOCIETE1.) a conclu à la compétence du tribunal saisi en ce que l'assureur subrogé doit exercer son recours devant les juridictions qui auraient été compétentes matériellement pour connaître de l'action du subrogeant.

La partie défenderesse se rapporte à prudence de justice quant à la compétence matérielle du tribunal saisi et, quant au fond et à supposer la compétence *ratione materiae* donnée, elle reconnaît expressément la somme réclamée.

Appréciation

▪ Faits

Suivant contrat de bail du 17 février 2020 avec effet au 1^{er} mars 2020, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), assurés de la société SOCIETE1.), ont donné en location à la société SOCIETE2.) une maison jumelée sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros, payable le 1^{er} de chaque mois.

Par jugement du 27 février 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, a, entre autres, condamné la société SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 7.500.- euros au titre des loyers impayés des mois de

mars 2022, septembre 2022 et octobre 2022, prononcé la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) et ordonné le déguerpissement de cette dernière.

Sur base d'un contrat d'assurance « *Loyer garanti* », la société SOCIETE1.) a réglé à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 15.000.- euros correspondant aux loyers non payés des mois de novembre 2022 à avril 2023 compris (6 mois x 2.500.- euros), suivant les « *conventions de règlement et quittances anticipatives et subrogatoires* » signées par les assurés le 9 novembre 2022 (pour 2.500.- euros pour le loyer impayé de novembre 2022), le 14 décembre 2022 (pour 2.500.- euros pour le loyer impayé de décembre 2022), le 22 février 2023 (pour 5.000.- euros pour les loyers impayés de janvier 2023 et février 2023) et le 15 mai 2023 (pour 5.000.- euros pour les loyers impayés de mars 2023 et avril 2023).

▪ **Compétence matérielle du tribunal saisi**

Il résulte des pièces versées en cause que la société anonyme SOCIETE1.) a indemnisé les bailleurs d'un montant de 15.000.- euros en vertu d'un contrat de « *loyer garanti* » et se trouve ainsi subrogée dans les droits des bailleurs à l'égard de la société SOCIETE2.).

L'assureur subrogé doit exercer son recours devant les juridictions qui auraient été compétentes, d'un point de vue matériel, pour connaître de l'action du subrogeant (cf. JCL, Responsabilité civile et Assurances, fasc. 510-20, n° 138).

En effet, le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du Code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé. Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires ...). Le juge de l'action du subrogé est celui qu'aurait pu saisir le subrogeant (cf. TAL, 10 juin 2004, rôle n° 71 819 et 75 988 et les références y citées).

En ce qui concerne dès lors l'action de la société SOCIETE1.) à l'égard de la partie défenderesse, la compétence est déterminée en vertu du droit dont dispose les bailleurs à son égard.

Etant donné que les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, comme c'est le cas en l'espèce, relèvent, conformément à l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile, de la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) agit dans le cadre d'une requête en matière de bail à loyer directement contre la locataire pour récupérer les montants payés à ses assurés.

▪ **Demande en paiement**

Au vu de des pièces versées en cause, des renseignements fournis à l'audience et de la reconnaissance par la partie défenderesse, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 15.000.- euros, avec les intérêts légaux :

- sur le montant de 2.500.- euros à partir du 9 novembre 2022
- sur le montant de 2.500.- euros à partir du 14 décembre 2022
- sur le montant de 5.000.- euros à partir du 22 février 2023
- sur le montant de 5.000.- euros à partir du 15 mai 2023

le tout jusqu'à solde.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

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

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de la renonciation à l'indemnité de procédure ;

se dit compétent matériellement pour connaître de la demande en paiement ;

reçoit la requête en la forme ;

déclare la demande en paiement recevable ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant réclamé de 15.000.- euros ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 15.000.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 2.500.- euros à partir du 9 novembre 2022, sur le montant de 2.500.- euros à partir du 14 décembre 2022, sur le montant de 5.000.- euros à partir du 22 février 2023 et sur le montant de 5.000.- euros à partir du 15 mai 2023, le tout jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Katia FABECK, Juge de paix, assistée du greffier Michel BLOCK, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

