

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3108/23

Dossier no. L-BAIL-673/22 et L-BAIL-498/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 30 NOVEMBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

I.

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître PERSONNE1.), avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

II.

ENTRE

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

Maître Martine LAUER, demeurant à L-ADRESSE3.), **prise en sa qualité de curateur SOCIETE2.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

FAITS

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **673/22** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 6 décembre 2022 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 19 janvier 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire inscrite au rôle sous le numéro **498/23** fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 26 juillet 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 5 octobre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du jeudi, 16 novembre 2023, lors de laquelle Maître Guillaume MARY se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Martine LAUER comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé a été remis

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 21 juin 2018, ayant pris effet le 1^{er} août 2018 pour une durée de périodes successives de trois, six et neuf années, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un hall commercial ainsi que 5 emplacements de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement le premier de chaque mois d'un loyer indexé de 7.900 euros HTVA, soit 9.243 euros TTC et d'une avance sur charges de 200 euros.

La société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite en date du 13 février 2023.

Par requête déposée en date du 6 décembre 2022, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 19.897,32 euros au titre des arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts conventionnels de retard de 8 %, sinon avec les intérêts de retard applicables aux créances résultant de la transaction commerciale en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon plus subsidiairement avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} janvier 2022, sinon à partir de toute autre date à déterminer par le tribunal ;
- voir résilier le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs du locataire ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir, sinon dans un délai à impartir par le tribunal, avec autorisation pour la partie requérante, faute de déguerpissement de la partie défenderesse dans le délai imparti à la faire expulser par la force publique avec ceux qui s'y trouvent de son chef, le tout aux frais de la partie défenderesse, ces frais étant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 4.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 673/22.

Par requête déposée en date du 26 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation du curateur de la société SOCIETE2.) déclarée en état de faillite devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir dire que la période d'occupation des lieux allant du 13 février 2023 à la fin du mois de mars 2023 est à considérer comme une dette de la masse ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 16.636,84 euros au titre des arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts conventionnels de retard de 8 %, sinon avec les intérêts de retard applicables aux créances résultant de LA transaction commerciale en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon plus subsidiairement avec les intérêts légaux à compter du 24 mars 2023, sinon à partir de toute autre date à déterminer par le tribunal ;
- subsidiairement, voir dire qu'il y a lieu d'admettre au passif privilégié de la faillite le montant précité, sinon tout autre montant à indiquer par le tribunal ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de 4.000 euros au titre des frais d'avocat ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 498/23.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

A l'audience des plaidoiries, les parties sont d'accord à voir juger leur affaire par expédient. Elles demandent ainsi acte qu'elles sont d'accord à admettre la somme de 9.218,60 euros comme dette dans la masse au passif privilégié de la société faillie, montant se décomposant de 5.671,65 euros correspondant au loyer du mois de février 2023 (13 février au 28 février 2023) ainsi que de 3.546,95 euros correspondant aux arriérés de loyers des mois de décembre 2022, de janvier 2023 et de février 2023 (1^{er} février au 13 février 2023) ainsi qu'aux décomptes de charges des années 2018 à 2023, après déduction de la garantie locative d'un montant de 28.329 euros.

Il échet de leur en donner acte.

La partie bailleuse renonce au surplus de ses demandes.

En application de la règle de principe de la suspension des poursuites individuelles découlant de l'article 452 du Code de commerce, il y a lieu de retenir que 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 qualifié à payer cette somme au créancier ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais il doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant qui de droit pour requérir l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. Cour d'appel, 21.02.1979, Pas. 24, 270).

Il échet dès lors de dire fondée la demande de la bailleuse à concurrence du montant de 9.218,60 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges et de fixer en conséquence la créance de la bailleuse dans la masse de la faillite de la société SOCIETE2.) au montant précité de 9.218,60 euros.

Néanmoins au vu des considérations en droit qui précèdent, le Tribunal ne saurait se prononcer sur l'admission au passif privilégié de la société faillite du montant de 9.218,60 euros. Pour l'admission de cette créance au passif privilégié de la faillite de la société SOCIETE2.), la bailleuse devra se pourvoir devant qui de droit.

Il échet encore de condamner Maître Martine LAUER, ès-qualités de curateur de la faillite de la SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 673/22 et 498/23,

constate que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été déclarée en état de faillite en date du 13 février 2023,

constate que les lieux loués ont été libérés en date du 31 mars 2023,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA et au curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leur accord à voir fixer le montant de 9.218,60 euros, redû à titre d'arriérés de loyers et de charges, dans la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et à voir admettre le prédit montant au passif privilégié de la de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA à concurrence du montant de 9.218,60 euros à titre d'arriérés de loyer et de charges,

fixe en conséquence la créance de la société anonyme SOCIETE1.) SA dans la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à hauteur du montant de 9.218,60 euros,

dit que pour l'admission de cette créance au passif de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL devra se pourvoir devant qui de droit,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle renonce au surplus de ses demandes,

condamne Maître Martine LAUER, ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI