

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2444/24
L-BAIL-635/23

Audience publique du 11 juillet 2024

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

e n t r e

1) **PERSONNE1.)**,

2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1)-2) comparant par Maître Louis Patrick HOUBERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, immatriculée au RCS Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, déclarée en état de faillite suivant un jugement du 22 avril 2024,

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**

parties défenderesses

sub 1) comparant par Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, pris en sa qualité de curateur de la société **SOCIETE1.) SA**

sub 2) comparant par Maître Alexandra FRIIO, avocat, en remplacement de Maître Michel KARP, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 28 septembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 23 novembre 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 8 février 2024.

Lors de la prédite audience, l'affaire a été mise au rôle général, les parties demanderesses faisant défaut.

L'affaire fut réappelée à l'audience du 25 avril 2024, puis refixée au 13 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Louis Patrick HOUBERT, Maître Carmen RIMONDINI, pris en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SA et Maître Alexandra FRIIO, en remplacement de Maître Michel KARP, 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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 28 septembre 2023 au tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) SA et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

« (fichier) »

A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont précisé leurs demandes comme suit :

- le total des arriérés de loyers s'élèverait désormais à 24.206,24 euros aux termes d'un décompte versé en tant que pièce 10,

- à l'égard de PERSONNE3.), la moitié de cette somme, à savoir la somme de 12.103,12 euros est réclamée à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges,

- à l'égard de la société SOCIETE1.) SA, déclarée en état de faillite par un jugement du 22 avril 2024, une déclaration de créance aurait été déposée à hauteur de 10.428,12 euros, correspondant à la moitié des loyers échus avant ledit jugement. Actuellement, pour la période postérieure à la faillite, des arriérés de loyers et des avances sur charges à hauteur de 1.675 euros sont réclamés,

- à l'égard de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) SA, des dommages et intérêts à hauteur de 5.000 euros sont réclamés. Sur question du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré qu'ils auraient subi un dommage par la « *résistance abusive de ne pas payer 15 échéances de loyers* » et que la demande était basée principalement sur l'article 1134 du Code civil et subsidiairement sur l'article 1382 du Code civil.

Les autres demandes, à savoir celles tendant à la résiliation judiciaire du bail et tendant au déguerpissement des lieux ont été maintenues.

Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ces précisions et de leur demande à titre de dommages et intérêts.

L'argumentaire des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que par un contrat de bail du 12 septembre 2018 signé avec PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) SA, ils ont donné en location un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350 euros à augmenter d'avances sur charges de 150 euros par mois, soit 1.500 euros au total.

En l'occurrence les loyers des mois de juillet 2022, décembre 2022, janvier 2023, février 2023, mars 2023, avril 2023, mai 2023, juin 2023, décembre 2023, janvier 2024, février 2024, mars 2024, avril 2024, mai 2024 et juin 2024 tout comme les décomptes pour charges des années 2018 à 2023 resteraient en souffrance pour un total de 24.206,24 euros.

La société SOCIETE1.) SA aurait été déclarée en faillite par jugement du 22 avril 2024.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent, outre à la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de la moitié des loyers et des charges échues, à savoir la somme de 12.103,12 euros et de la société SOCIETE1.) SA en faillite au montant de 1.675 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, à la résiliation judiciaire du bail et au déguerpissement des locataires.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) soutient qu'il n'est pas clairement établi qui est le locataire de l'appartement en question.

Subsidiairement, seule la société SOCIETE1.) SA en faillite serait à retenir comme locataire des lieux au vu de la formulation du contrat de bail.

Encore plus subsidiairement, PERSONNE3.) ne conteste pas redevoir à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 12.103,12 euros réclamée à titre d'arriérés de loyers et de charges.

PERSONNE3.) ne s'oppose encore pas à la résiliation judiciaire du contrat de bail et sollicite un délai de déguerpissement de 6 mois.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation de leur dommage est contestée dans son principe et dans son quantum.

La société SOCIETE1.) SA en faillite

A l'audience du Tribunal, Maître Carmen RIMONDINI, le curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA a demandé à ce qu'elle soit tenue quitte et indemne de toute condamnation et conteste toute revendication à son égard.

En effet, le contrat de bail conclu en l'espèce serait à seul usage d'habitation aux fins de la résidence personnelle de PERSONNE3.). Ce serait d'ailleurs ce dernier qui se serait toujours acquitté personnellement du loyer en question.

Au vu de la destination des lieux, la société SOCIETE1.) SA en faillite ne saurait ainsi être considérée comme locataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi, toute demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) SA en faillite serait à déclarer non-fondée.

Maître Carmen RIMONDINI a encore conclu à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'indemnisation d'un dommage subi pour cause de non-paiement de loyers alors qu'il s'agirait d'une demande nouvelle.

L'appréciation du Tribunal

La recevabilité de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à l'allocation de dommages et intérêts

Pour la première fois à l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu à la condamnation in solidum de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) SA en faillite à la somme de 5.000 euros en déclarant qu'ils auraient subi un dommage par la « *résistance abusive de ne pas payer 15 échéances de loyers* » et que la demande était basée principalement sur l'article 1134 du Code civil et subsidiairement sur l'article 1382 du Code civil.

PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, en tant que curateur de la société SOCIETE1.) SA en faillite, ont conclu à l'irrecevabilité de cette demande.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

C'est le principe de l'immutabilité du litige.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance. Celui-ci délimite en effet l'étendue du litige en déterminant ses éléments constitutifs, à savoir, les parties, l'objet et la cause. Toute demande présentée en cours d'instance et qui diffère de la demande introductive par l'un de ces trois éléments est par conséquent irrecevable.

La réserve de style insérée à la fin de la requête selon laquelle il y aurait lieu de réserver aux requérants « *de se réserver tous autres droits, dus, moyens et actions (...)* » ne saurait, en aucun cas, remédier à une indication inexacte de l'objet des demandes.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) SA en faillite à des dommages et intérêts constitue une demande nouvelle non contenue dans la requête.

Cette demande formulée à l'audience du Tribunal est dès lors à déclarer **irrecevable**.

- **Les effets du contrat de bail**

Il résulte de pièces versées en cause qu'en date du 12 septembre 2018 un contrat de bail a été conclu entre les personnes suivantes :

« (fichier) »

Il en résulte que la société SOCIETE1.) SA, représenté par PERSONNE3.), est désignée comme « *Preneur du bail* » et PERSONNE3.) est désigné comme « *Locataire* ».

Ces deux parties sont également regroupées sous la dénomination de « *Contractants* ».

Ensuite, même si sous le point « 1. *Objet* » du même contrat de bail, le locataire des lieux est désigné au singulier, mais cette dénomination est suivie par la mention « *qui accepte solidairement* ». Cette dernière mention ne ferait aucun sens si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient conclu le contrat de bail avec un seul co-contractant.

Non-obstant la circonstance qu'il s'agit en l'espèce sans aucun doute d'un bail à usage exclusif d'habitation, il a été signé comme suit :

« (fichier) »

PERSONNE3.) a donc signé le bail en nom personnel et en tant que représentant de la société SOCIETE1.) SA.

Il s'ensuit que tant PERSONNE3.) que la société SOCIETE1.) SA actuellement en faillite sont tenus par les effets de ce contrat de bail du 12 septembre 2018, les deux entités s'étant engagées séparément.

- **Les arriérés de loyers et de charges**

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de leur demande.

Suivant jugement du 22 avril 2024, la société SOCIETE1.) SA a été déclarée en état de faillite. Comme il est de principe que la faillite ne met pas fin au bail, il échet de constater que la résiliation du bail n'est pas encore intervenue, ce point étant analysé ci-dessous.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

L'article 452 du Code de commerce, qui prévoit la suspension des poursuites individuelles dès le prononcé de la faillite, s'oppose à l'introduction d'actions patrimoniales contre le curateur de la faillite.

Il en découle que même si le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est en principe compétent pour connaître d'une action en paiement d'arriérés de loyers et de charges, dont l'origine remonte antérieurement au jugement déclaratif de faillite, le bailleur, jouissant d'un privilège général et, de ce fait, faisant partie des créanciers de la masse de la faillite, ne peut pas judiciairement faire établir ses créances en saisissant le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, d'une demande contre la société SOCIETE1.) SA en faillite, respectivement contre son curateur, mais doit obligatoirement suivre la procédure de la déclaration et de la vérification des créances.

C'est la contestation par le curateur ou un autre créancier qui transforme en demande en justice la déclaration qui, jusque-là ne constituait qu'une simple réquisition extrajudiciaire, une simple sommation.

Conformément à l'article 504, alinéa 2, du Code de commerce, les contestations qui ne seront pas de la compétence du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, seront alors renvoyées devant le juge compétent.

Concernant la prétendue créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dont l'origine est postérieure au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE1.) SA et dont elle réclame paiement à l'ensemble des parties défenderesses, il échet de relever 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.

Les créanciers « *de* » la masse conservent donc 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.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont fondés à réclamer à l'égard de PERSONNE3.) le montant total de 12.103,12 euros, représentant sa créance d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de juin 2024 inclus, montant résultant de son décompte et non autrement contesté, à majorer des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 6.853,12 euros (la moitié des revendications pécuniaires libellées dans la requête), et à partir du 13 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 5.251 euros jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est ainsi condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le prédit montant de 12.103,12 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 6.853,12 euros (la moitié des revendications pécuniaires libellées dans la requête), et à partir du 13 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 5.251 euros jusqu'à solde.

Concernant la créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) née postérieurement au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE1.) SA, il échet de rappeler que cette créance constitue une dette « *de* » la masse, de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent exercer et exécuter ses droits individuels contre la masse sans qu'il n'ait besoin de passer par une déclaration de créance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont donc fondés à réclamer à l'égard Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA, la somme de 1.675 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 22 avril 2024, jour du jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE1.) SA, jusqu'au mois de juin 2024 inclus, à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2024 jusqu'à solde.

PERSONNE3.) est tenu solidairement de cette somme de 1.675 euros.

- **La résiliation du contrat de bail**

L'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative tel que cela résulte de l'article 1728 du Code civil. Le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et en condamnation au déguerpissement est partant également à déclarer fondée.

Il y a dès lors lieu de déclarer **résilié** le bail conclu entre parties aux torts exclusifs des parties défenderesses et il convient de les condamner à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard 40 jours après la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont autorisés à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de celle-ci, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

- **Les demandes accessoires**

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SA en faillite, sont par conséquent condamnés solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 500 euros.

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* ».

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

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige, elles sont condamnées aux frais et dépens de l'instance.

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 aux parties demanderessees de l'augmentation de leur demande ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte aux parties demanderessees des précisions apportées aux demandes en condamnation et de de leur demande en condamnation de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) SA en faillite au montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

déclare cette demande irrecevable pour être nouvelle ;

dit les demandes recevables en la forme pour le surplus ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement dirigée contre PERSONNE3.) à concurrence du montant de 12.103,12 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 6.853,12 euros (la moitié des revendications pécuniaires libellées dans la requête), et à partir du 13 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 5.251 euros jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.103,12 euros, à majorer des intérêts légaux à partir du 28 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 6.853,12 euros, et à partir du 13 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 5.251 euros jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement dirigée contre Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA, à concurrence du montant de 1.675 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 22 avril 2024 , jour du jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE1.) SA, jusqu'au mois de juin 2024 inclus, à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2024 jusqu'à solde ;

condamne Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA, à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.675 euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 22 avril 2024 , jour du jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE1.) SA, jusqu'au mois de juin 2024 inclus, à majorer des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2024 jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) SA en faillite ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros**,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SA solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière