

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 157/25
L-BAIL-70/24

Audience publique du 16 janvier 2025

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 fonctions

partie demanderesse

représentée par le ministère de **SCHILTZ & SCHILTZ S.A.**, société anonyme inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à **L-1610 LUXEMBOURG**, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **B 220.251**, représentée aux fins des présentes par Maître **Franz SCHILTZ**, avocat à la Cour, et en l'étude de laquelle domicile est élu

comparant à l'audience par Maître **Caroline SCHILTZ**, avocat à la Cour, en remplacement de Maître **Franz SCHILTZ**, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, en faillite, ayant été établi et ayant eu son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO2.)**, représentée par son curateur actuellement en fonctions
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE3.)**
- 3) **PERSONNE2.)**, en faillite personnelle, demeurant à **L-ADRESSE4.)**, représenté par son curateur actuellement en fonctions

parties défenderesses

sub 1) et sub 3) comparant par Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 2) comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, 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 6 février 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 18 avril 2024, puis refixée au 26 septembre 2024, puis refixée au 12 décembre 2024.

A la prédite audience, Maître Caroline SCHILTZ, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, en représentation de la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., Maître Carmen ROMINDINI et Maître Marc PETIT, 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 :

A. La procédure et les prétentions des parties

Suivant requête déposée en date du 6 février 2024 au tribunal de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL et de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir déclarer la présente demande recevable en la pure forme ;
- au fond, la voir dire fondée et justifiée ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 19.748,78 euros à titre d'arriérés et charges respectivement d'indemnité d'occupation pour la période de novembre 2023 à février 2024, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du NCPC ;
- voir réserver à la société SOCIETE1.) SA tous autres droits, dus, moyens et actions, notamment le droit d'augmenter sa demande en arriérés de loyers et charges échus et à échoir en cours d'instance.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a informé le Tribunal qu'entre la requête introductive et l'audience au fond, la société SOCIETE2.) SARL a été déclarée en état de faillite par un jugement du Tribunal d'arrondissement du 1^{er} juillet 2024 et PERSONNE2.) a été déclaré en état de faillite personnelle en date du 16 octobre 2023.

Quant à ses demandes pécuniaires, la société SOCIETE1.) SA a réduit celles-ci au montant de 10.051,09 euros à titre d'indemnités d'occupation concernant la période d'occupation des lieux après un premier jugement numéro 2895/2023 rendu entre parties par le Tribunal de céans le 10 novembre 2023, le tout en tenant compte de paiements et de remboursements divers.

Les demandes de la société SOCIETE1.) SA ont ainsi été précisées comme suit :

- en ce qui concerne PERSONNE1.), ce dernier était à condamner, solidairement avec PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) SARL, à la somme de 10.051,09 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- en ce qui concerne PERSONNE2.), il y aurait lieu de fixer la dette au 16 octobre 2023, date de la faillite, au montant de 10.051,09 euros. PERSONNE2.) ayant été en état de faillite avant l'introduction de la requête, il s'agirait de frais « de la masse »,
- en ce qui concerne la société SOCIETE2.) SARL, il aurait lieu de fixer la dette au 1^{er} juillet 2024, date de la faillite, au montant de 10.051,09 euros. La société SOCIETE2.) SARL ayant été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il s'agirait de frais « dans la masse ».

Il y a lieu d'en donner acte.

B. L'argumentaire des parties

La société SOCIETE1.) SA fait valoir que suivant contrat de bail avec accord d'approvisionnement du 7 janvier 2021, un local de commerce situé à L-ADRESSE2.), connu sous l'enseigne « SOCIETE3.) », a été pris en location par la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par un jugement numéro 2895/2023 rendu en date du 10 novembre 2023 par le Tribunal de céans, les parties auraient été condamnées à des arriérés de loyer à concurrence de 51.093,20 euros et à déguerpir des lieux.

La société SOCIETE2.) SARL aurait été déclarée en faillite par jugement du 1^{er} juillet 2024 et PERSONNE2.) aurait été déclaré en état de faillite par un jugement du 16 octobre 2023.

Les lieux auraient été libérés le 5 février 2024, de sorte à ce que les indemnités d'occupation des mois de novembre 2023 à février 2024 resteraient impayées. De cette somme, il aurait lieu de soustraire une ristourne, un décompte de frais et une note de crédit, de sorte à ce qu'un impayé de 10.051,09 euros subsisterait en cause.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2024, Maître Carmen RIMONDINI, le curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL et de PERSONNE2.) a conclu :

- à l'irrecevabilité de la requête à l'égard de PERSONNE2.) alors que ce dernier était déjà en état de faillite au moment de l'introduction de la requête litigieuse du 6 février 2024. La société SOCIETE1.) SA ne pourrait ainsi pas agir contre un failli ;
- en ce qui concerne la société SOCIETE2.) SARL, il y aurait lieu de déterminer la dette au 1^{er} juillet 2024, date du prononcé de la faillite pour passer par la

- suite par une déclaration de créance. Toute condamnation à des intérêts pour la période post-faillite ne saurait être prononcée ;
- du fait de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.), aucune solidarité ne saurait être retenue en cause.

Le mandataire de PERSONNE1.) s'est rapporté aux conclusions du curateur et subsidiairement à sagesse du Tribunal.

Il a encore contesté l'indemnité de procédure sollicitée par la société SOCIETE1.) SA et que les intérêts légaux seraient à augmenter de 3 points à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

C. L'appréciation du Tribunal

L'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile attribue compétence exclusive au juge de paix pour connaître de toutes contestations entre preneurs et bailleurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

S'agissant d'une compétence dérogatoire, elle est d'interprétation stricte ; en particulier il s'ensuit que le juge de paix est incompétent pour connaître d'une action en paiement dirigée par le bailleur contre la caution du locataire (Cour de cassation, civ., 13 février 1992, Pas. 28, 236).

Il résulte des pièces versées en cause qu'un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons a été conclu le 7 janvier 2021 (un premier avenant étant été signé le 2 février 2021 et un deuxième avenant le 19 avril 2021) entre la société SOCIETE1.) SA d'une part et la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces trois dernières parties étant désignée en tant que « PRENEURS » de l'autre.

Le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et saisi par l'effet d'une requête du 6 février 2024, est partant compétent pour connaître du présent litige.

Il est encore à rappeler qu'entre parties, un premier jugement numéro 2895/2023 a été rendu en date du 10 novembre 2023, dont le dispositif est conçu comme suit :

« déclare la requête recevable en la pure forme ;

dit la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) SA du chef d'arriérés de loyers recevable et fondée pour le montant réclamé ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le

montant de 51.093,20 EUR à titre d'arriérés de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 19 avril 2022 pour le montant de 21.572,04 EUR et à partir du 23 octobre 2023 sur le montant de 29.521,16 EUR, chaque fois jusqu'à solde,

résilie le contrat de bail existant entre parties aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 40 (quarante) jours à partir de 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 la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) SA d'une indemnité de relocation recevable et fondée pour le montant réclamé de 30.763,50 EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 30.763,50 EUR avec les intérêts légaux à partir 23 octobre 2023 jusqu'à solde,

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

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

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute ;

condamne in solidum la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, à l'exception des frais liés à la reconvoication du 29 septembre 2023 qui restent à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA. »

Les décomptes versés en cause par la société SOCIETE1.) SA faisant apparaître des indemnités d'occupation à hauteur de 10.051,09 euros, tenant compte de plusieurs crédits dans le chef des anciens locataires, ne sont pas contestés en cause.

Ces indemnités d'occupation, calculées sur base du loyer résultant du contrat de bail préexistant entre parties, correspondent à la période d'occupation des lieux jusqu'au 3 février 2024 suite à la résiliation du contrat de bail et à la condamnation

au déguerpissement décidée par le jugement susmentionné, à savoir à partir de novembre 2023.

Il y a partant lieu de retenir que, de l'accord des parties, une créance de la société SOCIETE1.) SA à hauteur de 10.051,09 euros existe en cause.

PERSONNE1.)

Il ressort des développements qui précèdent et de l'absence de contestations à l'audience que PERSONNE1.), qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à sa condamnation à la somme de 10.051,09 euros à titre d'indemnités d'occupation.

PERSONNE1.) est partant condamné à payer à la société SOCIETE1.) SA la somme de 10.051,09 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 février 2024, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) SARL

Le curateur de la société SOCIETE2.) SARL conclut à ce qu'aucune condamnation ne pourrait plus intervenir à son encontre pour la période post-faillite, laquelle aurait été prononcée le 1^{er} juillet 2024. Il y aurait partant lieu de fixer la dette et de passer par une déclaration de créance dans le cadre de la faillite.

La créance invoquée par la partie requérante est justifiée par les renseignements fournis à l'audience et les pièces versées en cause, dont notamment le contrat de bail et la cause de la créance se situant avant le prononcé de la faillite.

Il y a lieu de rappeler que lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contracté 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, 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 SOCIETE2.) SARL, il convient de fixer au montant de 10.051,09 euros, la créance que la société SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL du chef d'indemnités d'occupation pour la période de novembre 2023 à février 2024.

PERSONNE2.)

Le curateur de la faillite de PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la requête du 6 février 2024 alors que celle-ci aurait été introduite postérieurement à la déclaration de sa faillite personnelle en date du 16 octobre 2023.

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 indemnités d'occupation, 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 PERSONNE2.) 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.

Il s'ensuit que la requête du 6 février 2024 est à déclarer irrecevable en ce qui concerne la partie dirigée contre PERSONNE2.).

D) Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SA l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 700 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En l'absence de solidarité, laquelle ne se présument pas, stipulée dans le contrat de bail signé entre parties, il y a lieu de laisser ces frais à charge des deux parties à l'encontre desquelles la requête du 6 février 2024 est recevable.

PERSONNE1.) est par conséquent condamné à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 350 euros.

Il y a lieu d'ajouter le montant de 350 euros à la somme à laquelle la créance de la société SOCIETE1.) SA est à fixer dans la faillite de la société SOCIETE2.) SARL.

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 commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

donne acte à la partie demanderesse de l'adaptation de sa demande,

se **déclare** compétent pour en connaître,

dit les demandes recevables en la forme,

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA à titre d'indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2023 à février 2024, compte tenu de plusieurs crédits, à la somme de 10.051,09 euros ;

PERSONNE1.)

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de 10.051,09 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 6 février 2024 ;

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée contre PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 350 euros,

la société SOCIETE2.) SARL

dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA dirigée contre la société SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

fixe la créance que la société SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite à (10.051,09 + 350 =) 10.401,09 euros,

PERSONNE2.)

déclare irrecevable la requête du 6 février 2024 à l'encontre de PERSONNE2.) ;

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

condamne PERSONNE1.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société SOCIETE2.) SARL 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