

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1547/25
L-BAIL-666/24

Audience publique du 8 mai 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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, 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.)**, ayant demeuré à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

sub 2) représentée par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8 rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée pour les besoins de la présente procédure par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse

sub 2) comparant par Maître Live MAYANGA LETRE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

sub 3) n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 20 mars 2025

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 17 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 octobre 2024, puis refixée au 9 janvier 2025, et finalement refixée au 20 mars 2025.

A la prédite audience, Maître Jean KAUFFMAN, Maître Live MAYANGA LETRE, en remplacement de Maître Paulo LOPES DA SILVA, en représentation de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, et Maître Astrid BUGATTO, furent entendus en leurs moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 24 avril 2024, ensuite le prononcé fut remis au 8 mai 2025,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 septembre 2024, la société SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de Maître Astrid BUGATTO, prise en sa qualité de curateur de la société SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir admettre sa créance au passif privilégié sinon chirographaire de la faillite de SOCIETE2.) SARL pour le montant de 173.097,38 euros, sinon fixer la créance de la partie créancière au montant de 173.097,38 euros,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement de la somme de 173.097,38 euros, avec les intérêts légaux sur ce montant à partir du 6 juin 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 20 mars 2025, PERSONNE2.) ne comparut pas. Alors qu'il fut reconvoqué à cette audience en application de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure civile par un acte de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER du 29 octobre 2024, il y a lieu de statuer par un jugement contradictoire à son encontre.

A la même audience, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande au total de 174.080,14 euros pour y inclure trois factures établies au cours de l'année 2023. Il y a lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande.

Les moyens et prétentions des parties

La société SOCIETE1.) SA

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que par un contrat de bail du 1^{er} septembre 2006 et de deux avenants datés au 3 mars 2008 et au 5 septembre 2013, elle avait donné en location à la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) deux biens immobiliers à usage de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE4.), connus sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) ».

Aux termes de quatre décisions de justice, à savoir un jugement de la Justice de Paix du 18 mai 2020, d'un jugement rendu sur appel de cette décision par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 12 janvier 2021, d'un jugement rendu sur renvoi par la Justice de Paix de Luxembourg le 3 juin 2021 et d'un jugement rendu sur appel de cette décision par le Tribunal d'arrondissement du 26 avril 2022, il serait désormais constant en cause que le contrat de bail conclu entre parties était venu à échéance le 30 septembre 2019, cette décision étant opposable

à la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ces derniers seraient à considérer comme occupants sans droit ni titre à compter de cette date.

Il aurait encore été retenu définitivement que la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient tenus solidairement des engagements pris dans le cadre de l'exécution dudit contrat de bail.

Actuellement, la société SOCIETE1.) SA conclut à la condamnation solidaire, sinon in solidum de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à des loyers respectivement d'indemnités d'occupation pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 31 juillet 2022, à augmenter de deux factures de nettoyage des 8 et 28 novembre 2022 et de trois factures pour des frais en cours.

La société SOCIETE1.) SA conclut ainsi à la condamnation solidaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au montant de 174.080,14 euros tout en évaluant la somme redue par mois à titre d'indemnité d'occupation à la hauteur de 4.379,68 euros par mois, à adapter à l'indice du coût de la vie et à augmenter d'avances sur charges de 500 euros par mois.

Les revendications pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA ressortent du décompte versé en tant que pièce 34, lequel a la teneur suivante :

« (fichier) »

Concernant la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), la société SOCIETE1.) SA a conclu à voir fixer la créance à l'encontre de la faillite à la somme redue solidairement ensemble avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.)

En premier lieu, PERSONNE1.) conclut à voir déclarer irrecevables car prescrites les demandes de la société SOCIETE1.) SA antérieurement à la date du 16 septembre 2019 par application du délai de prescription quinquennal avant la date du dépôt de la requête introductive du 17 septembre 2024.

Ensuite, ce qui concerne les demandes de la société SOCIETE1.) SA postérieures à cette date et postérieures à la date du 30 septembre 2019, la date d'échéance du contrat de bail liant les parties, la solidarité de soi-même et PERSONNE2.) ne saurait s'appliquer en cause. En effet, la demanderesse aurait conclu à leur condamnation d'indemnités d'occupation, or de telles indemnités ne feraient pas partie de l'engagement contractuel de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient en effet pas tenus fautivement dans les lieux, de sorte à ce qu'il n'y aurait pas d'enrichissement sans cause dans leur chef. Par conséquent, ils ne seraient pas tenus – ni individuellement, ni solidairement- d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre.

La bailleresse n'aurait encore pas minimisé son dommage en attendant de procéder au déguerpissement par voie d'huissier jusqu'au 10 octobre 2022 en interjetant elle-même appel contre le premier jugement.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à ce que l'indemnité d'occupation réclamée par la demanderesse soit limitée à la valeur locative, les charges ne faisant pas partie de celle-ci.

En tout état de cause, les sommes réclamées à titre de dommages locatifs sont formellement contestées.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a conclu à la condamnation de la société SOCIETE1.) SA à titre de frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil à hauteur de 2.269,14 euros. A titre subsidiaire, l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est sollicitée.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a également conclu à la restitution de la garantie locative, sinon à la compensation de celle-ci avec les sommes éventuellement redues par lui-même.

La société SOCIETE2.) SARL (en faillite)

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), par l'organe de son curateur, s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) SA.

La faillite aurait en effet été prononcée par un jugement du 20 août 2021.

La société SOCIETE1.) SA aurait attendu excessivement longtemps pour procéder au déguerpissement forcé en octobre 2022, alors même que le déguerpissement de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) aurait été décidé en 2020.

La société SOCIETE2.) SARL (en faillite) donne encore à considérer qu'une partie des montants réclamés par la demanderesse sont relatifs à des postes post-expulsion et devraient être de ce fait déclarées non fondées.

La société SOCIETE1.) SA

La société SOCIETE1.) SA a rétorqué aux arguments adverses en soulignant que la solidarité contractuelle de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite),

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et que l'obligation de restitution des lieux ferait partie de cette solidarité au vœu notamment de l'article 1200 du Code civil.

La restitution des lieux à la fin du bail serait en effet l'une des obligations d'un locataire dans le cadre de l'exécution d'un contrat de bail, toutes les parties défenderesses y étant partant tenues solidairement.

L'indemnité d'occupation réclamée aurait encore une base contractuelle et non une base délictuelle.

Au vu des différents appels introduits en cause dans les procédures ayant existé entre parties, la société SOCIETE1.) SA aurait dû attendre qu'une décision tendant au déguerpissement forcé des trois locataires solidaires aurait été coulée en force de chose jugée afin de pouvoir procéder au déguerpissement forcé des lieux de tous les occupants. La circonstance qu'il y aurait un certain délai entre la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement effectif ne saurait partant lui être reproché.

La société SOCIETE1.) SA s'est ensuite rapportée à prudence de justice quant au moyen de prescription.

Enfin, la société SOCIETE1.) SA a contesté le bien-fondé de la demande reconventionnel de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat et tendant à la restitution de la garantie locative mais s'est déclarée d'accord à voir opérer une compensation entre les sommes par lui redues et cette garantie locative.

Appréciation

Rappel des procédures existant entre parties

Par jugement n° 1236/20 rendu en date du 18 mai 2020 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, le juge s'était déclaré incompétent pour connaître de la demande dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Pour le surplus, il a :

* reçu la demande en la forme,

* constaté que le contrat de bail signé en date du 1er septembre 2006 est venu à échéance en date du 30 septembre 2019,

* dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) est à qualifier d'occupante sans droit ni titre à partir du 1^{er} octobre 2019,

* condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent dans son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement,

* autorisé la société requérante à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

* dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure et en a débouté,

* condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais de l'instance.

De ce jugement, la BRASSERIE a relevé appel limité suivant exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2020 et le jugement a été réformé par jugement n° 2021TALCH03/00004 du 12 janvier 2021, dont le dispositif est conçu comme suit:

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

par réformation, dit que le tribunal de paix est compétent pour connaître de la demande dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à l'encontre d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.),

pour le surplus, dit l'appel non fondé,

dit qu'il n'y a pas lieu à évocation de l'affaire,

renvoie partant l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, autrement composé,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel. »

Par jugement n° 1657/21 du 3 juin 2021, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de la BRASSERIE à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Il a dit que le constat fait par jugement n° 1236/20 du 18 mai 2020 que le contrat de bail signé en date du 1er septembre 2006 est venu à échéance en date du 30

septembre 2019 vaut non seulement à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) mais également à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de 40 jours à compter de la notification du jugement et a au besoin autorisé la BRASSERIE à faire expulser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais des derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance, solidarité partagée avec la condamnation aux frais et dépens intervenue à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL par jugement n° 1236/20 du 18 mai 2020.

Par exploit d'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 juillet 2021 et exploit d'huissier de justice suppléant Max GLODÉ de Diekirch du 12 juillet 2021, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le jugement n° 1657/21 du 3 juin 2021.

Par jugement n° 2021TALVCOM/00120 du 20 août 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été déclarée en état de faillite et Maître Astrid BUGATTO a été désignée comme curatrice.

Par un jugement numéro 2022TALCH03/00062 rendu en date du 26 avril 2022, il a été décidé ce qui suit :

« reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 3 juin 2021 dans son intégralité, sauf à dire que le délai de déguerpissement de 40 jours à l'égard de PERSONNE1.) court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel. »

Aux termes d'un procès-verbal de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, agissant en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL, le déguerpissement effectif est à situer du 10 octobre 2022 (voir la pièce 27 de Me KAUFMANN)

Quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française, ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux., 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL civil, sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette. Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

En l'espèce, la requête a été déposée au greffe de la Justice de Paix en date du 17 septembre 2024, de sorte à ce que toutes les demandes de la société SOCIETE1.) SA ayant trait à des demandes antérieures au 16 septembre 2019 sont prescrites.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de **faire droit** au moyen d'irrecevabilité des demandes adverses pour cause de prescription concernant toute demande de la société SOCIETE1.) SA ayant sa cause antérieurement à la date du 16 septembre 2019.

Quant à l'étendue de la solidarité de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les parties sont en désaccord quant à l'étendue de l'engagement solidaire de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le cadre de l'exécution du contrat de bail signé avec la société SOCIETE1.) SA. PERSONNE1.) conteste plus particulièrement que l'obligation de restituer les lieux, et par défaut, l'obligation de paiement d'une indemnité d'occupation, faisait partie de cette solidarité.

Il a été décidé ce qui suit par le jugement susmentionné du 26 avril 2022, lequel a acquis force de chose jugée :

« Par jugement n° 2021TALCH03/00004 du 12 janvier 2021, coulé en force de chose jugée, il a ainsi été décidé que, par l'effet de l'avenant du 5 septembre 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont preneurs, codébiteurs des obligations incombant aux preneurs sous le contrat de sous-location du 1er septembre 2006.

(...)

Conformément aux articles 1730 à 1732 du code civil, le preneur doit restituer la chose en fin de bail. Cette obligation se dédouble en obligation de restituer tout court et en obligation de restituer en bon état, soit également vide de tout objet appartenant à l'ancien locataire.

Il découle de l'obligation de restituer que le preneur doit également restituer les clés de l'objet loué et ce, en principe, au plus tard le jour de l'expiration du bail. (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°143).

Il est de principe que la restitution se réalise à la fois par la libération des lieux et par la remise de toutes les clés au propriétaire. Un bien loué ne peut être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de la remise des clés. La restitution des locaux est en effet symbolisée par la remise des clés au propriétaire ou à son mandataire, une agence de location le plus souvent (cf. JurisClasseur, Bail à loyer, fasc. 292, n° 3 et jurisprudence y citée).

Au besoin, le locataire est tenu de provoquer le départ des siens qui habiteraient avec lui, parents ou étrangers, de même que de ses sous-locataires éventuels (Les Nouvelles, le louage de choses, t. 1 no 849 et 850).

A fortiori, s'il y a plusieurs locataires, comme en l'espèce, chacun des locataires est tenu de provoquer le départ du ou des autres colocataires, l'obligation de restitution s'appliquant à chaque colocataire individuellement et indépendamment des liens familiaux ou autres existant entre les colocataires, ces liens étant en effet, du point de vue de l'obligation de restitution, inopposables au bailleur. (TAL, 3ième, 13 juillet 2010, n° 129.747 du rôle)

Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'obligation de restitution des lieux, et donc nécessairement aussi le déguerpissement du locataire ou des colocataires, sans lequel une restitution des lieux ne serait matériellement pas possible, est une obligation contractuelle résultant directement du contrat de bail signé entre parties.

(...)

S'agissant d'une obligation contractuelle, la solidarité s'applique bien évidemment aussi à la restitution des lieux loués comme elle s'applique à toute autre obligation découlant du contrat de sous-location. »

Il s'ensuit qu'il est constant en cause que la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont **tenus solidairement de restituer les lieux loués**.

Quant à l'obligation de paiement solidaire

Par le jugement n° 1657/21 du 3 juin 2021, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort s'est déclaré compétent pour connaître de la demande de la BRASSERIE à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Il a dit que le constat fait par jugement n° 1236/20 du 18 mai 2020, que le contrat de bail signé en date du 1er septembre 2006 est venu à échéance en date du 30 septembre 2019, vaut non seulement à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL en faillite mais également à l'égard d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Ce jugement a été confirmé en appel (interjeté par PERSONNE1.)) par le jugement du Tribunal d'arrondissement le 26 avril 2022.

Il est partant constant en cause que le contrat de bail a pris **fin le 30 septembre 2019**.

Dès lors que le bail est déclaré résolu il ne sort plus ses effets quand bien même le locataire s'est maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Le bail se trouvant rompu le preneur ne peut plus être tenu de payer des loyers pour une jouissance qu'il n'a plus et à raison d'un bail qui a cessé d'exister. Il est au contraire tenu de payer des indemnités d'occupation qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans droit ni titre.

Au vu des différentes procédures judiciaires entamées en cause dont le détail a été reproduit ci-dessus, les moments auxquels les parties en cause sont devenus occupants sans droit ni titre diffèrent. En effet,

- en ce qui concerne la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) cette décision découle du jugement numéro 1236/20 du 18 mai 2020 rendu par le Tribunal de céans,
- et PERSONNE2.), cette décision découle du jugement numéro 1657/21 du 3 juin 2021 rendu par le Tribunal de céans et
- en ce qui concerne PERSONNE1.), cette décision ressort du jugement numéro 2022TALCH03/00062 du 26 avril 2022 rendu par le Tribunal d'arrondissement.

Il y a encore lieu de souligner qu'il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) SA d'avoir attendu jusqu'en octobre 2022 de procéder à l'exécution des différentes décisions rendant opposable la fin du contrat conclu entre parties, la date d'échéance du bail n'ayant été confirmée par cette même décision de justice à l'encontre de toutes les parties en cause.

La société SOCIETE1.) SA n'a donc pas attendu excessivement longtemps pour procéder au déguerpissement et d'entamer la procédure actuellement pendante.

Ainsi, les demandes de la société SOCIETE1.) SA entre le 16 septembre 2019 (limite de la prescription) et le moment où une décision à l'encontre de l'une des parties confirmant l'échéance du contrat de bail coulée en force de chose jugée est à qualifier de loyer/avances sur charges et toute demande postérieure comme indemnité d'occupation sans droit ni titre.

- *PERSONNE1.)*

A l'égard de PERSONNE1.), le délai de déguerpissement a été fixé à 40 jours à partir de la signification du jugement du 26 avril 2022 rendu par le Tribunal d'arrondissement, cette même décision ayant confirmé l'échéance du contrat de bail à la date du 30 septembre 2019 à son encontre.

Par un acte de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, agissant en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 18 mai 2022, cette décision de justice a été signifiée.

Il est encore constant en cause pour ne pas être contesté par PERSONNE1.) qu'il n'a jamais spontanément restitué les lieux, de sorte à ce qu'il est à déclarer occupant sans droit ni titre à compter de cette date.

La fin de l'occupation est à situer au 10 octobre 2022.

Au vu des développements qui précèdent et alors que le quantum des revendications pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA pour la période postérieure au 16 septembre 2019 (date du début de la prescription) n'est pas contesté, il y a lieu d'y faire droit comme suit :

- du 16 septembre 2019 au 30 septembre 2019 : loyers et avances sur charges
- du 1^{er} octobre 2019 au 10 octobre 2022 : indemnité d'occupation.

En matière d'occupation sans droit ni titre, le propriétaire peut en effet d'une part réclamer l'expulsion de l'occupant et d'autre part lui réclamer une indemnité d'occupation fondée sur l'enrichissement sans cause (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles VI, Le louage des choses I, nos 362).

L'indemnité d'occupation est due jusqu'au moment où l'occupant libère les lieux. Elle est en effet destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire par le fait même du maintien dans les lieux. L'indemnité représente non seulement la contrepartie de la jouissance des locaux, mais également la compensation du préjudice résultant du fait qu'on est privé de la libre disposition des lieux (cf. LA HAYE ET VANKERCKHOVE - Nouvelles, droit civil - Le louage des choses - t. VI, vol I, no 406; Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1782 fasc. 295, no 25).

L'indemnité d'occupation est généralement fixée par le juge à hauteur du loyer réglé avant la résiliation du bail, à moins que le propriétaire n'établisse que la compensation qui lui est due s'élève à un montant supérieur (voir TAL, 9 février 2016, numéro du rôle 164 371).

Au vu des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, il y a lieu de fixer l'indemnité d'occupation réduite au montant du dernier loyer réduit, à savoir à la somme de 4.792,34 euros par mois.

Alors qu'il n'est pas possible de déterminer, sur base des pièces versées à l'appréciation du Tribunal, le quantum des sommes réduites par PERSONNE1.), solidairement avec PERSONNE2.), il y a lieu de renvoyer l'affaire pour continuation des débats afin de permettre de la société SOCIETE1.) SA de soumettre un décompte reprenant les développements qui précèdent, à savoir :

- en prenant compte la prescription et
- en prenant compte du splitting loyer/avances sur charges et indemnité d'occupation.

- PERSONNE2.)

PERSONNE2.) quant à lui a été condamné par le jugement rendu par le Tribunal de céans le 3 juin 2021 à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours à compter de la notification dudit jugement, cette même décision confirmant l'échéance du bail au 30 septembre 2019.

Il appert cependant de l'analyse des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que la date de notification de ce jugement n'a pas été renseignée. Il est partant impossible de déterminer si, et le cas échéant, à quelle date, PERSONNE2.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

Il y a dès lors lieu à refixer l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SA de verser un certificat de notification du jugement numéro 1657/21 rendu en date du 3 juin 2021 par le Tribunal de céans.

- La société SOCIETE2.) SARL en faillite

La société SOCIETE2.) SARL en faillite a été condamnée par le jugement rendu par le Tribunal de céans le 18 mai 2020 à déguerpir des lieux loués endéans un délai de 40 jours à compter de la notification dudit jugement, cette même décision confirmant l'échéance du bail au 30 septembre 2019.

Il appert cependant de l'analyse des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que la date de notification de ce jugement n'a pas été renseignée. Il est partant impossible de déterminer si, et le cas échéant, à quelle date, la société SOCIETE2.) SARL en faillite est à qualifier d'occupant sans droit ni titre.

Il y a dès lors lieu à refixer l'affaire pour continuation des débats afin de permettre à la société SOCIETE1.) SA de verser un certificat de notification du jugement numéro 1236/20 rendu en date du 18 mai 2020 par le Tribunal de céans.

La question de l'admission au passif respectivement la fixation de la créance envers la faillite est également réservée.

Quant aux dégâts locatifs

Suivant l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure, alors que l'article 1731 du Code civil prévoit que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Aux termes de l'article 1732 du Code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. Marianne HARLES, le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P.31, n° 114).

Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. TAL 05.02.1987, n° 35323 du rôle).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, op. cit., p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable.

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté, même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure ; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure.

Aux termes de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée contradictoire n'a été dressé entre parties.

La société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont partant réputés avoir pris possession des lieux en bon état.

La société SOCIETE1.) SA a versé en tant que pièce 28 un état des lieux dressé le 29 juillet 2022 par le bureau d'expertises WEILAND SARL en présence de la

société SOCIETE1.) SA et de la curatrice de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite).

Il ressort de cette pièce que les lieux en question présentaient d'importants dégâts locatifs.

Actuellement, la société SOCIETE1.) SA base sa demande sur deux factures SOCIETE3.) versées en tant que pièce 33, à savoir :

- une facture numéro NUMERO3.)-3203 établie le 11 octobre 2022 d'un montant de 6.113,54 euros et
- une facture numéro NUMERO4.)-3392 établie le 23 novembre 2022 d'un montant de 473,85 euros.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) contestent le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE1.) SA.

Face à ces contestations, il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver quels travaux sont mis à sa charge en relation avec l'état dans lequel les lieux loués ont été trouvés.

En effet la facture du 11 octobre 2022 fait référence à un devis NUMERO5.), lequel n'est pas versé.

L'adresse à laquelle les travaux allégués auraient été effectuées n'est encore pas renseignée sur les factures en question.

Il s'ensuit, au vu des contestations, que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver le bien-fondé de sa demande, de sorte à ce que sa demande tendant à la réparation de dommages locatifs est à **rejeter**.

Quant aux demandes de la société SOCIETE1.) SA

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SA a augmenté sa demande aux termes d'un décompte actualisé pour y inclure :

- une facture VDL T210019271.1 à hauteur de 10 euros,
- un décompte de juillet 2019 au 30 juin 2020 d'un montant de 144,58 euros et
- un poste « partial rebill from inv. 1371493042 » d'un montant de 828,18 euros.

Le bien-fondé de ces demandes est contesté par PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) SARL (en faillite).

Alors que la société SOCIETE1.) SA reste en défaut de prouver le bien-fondé de sa demande dans le sens où il n'est pas établi que celles-ci sont en relation avec l'exécution de la relation contractuelle litigieuse, ses demandes sont à **rejeter**.

Quant à la garantie locative

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire prévue au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement de loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie locative sur les derniers loyers puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait règlement (cf. M. HARLES, op. cit., Pas. 31, n° 65).

Il ressort du contrat de bail commercial de sous-location faisant loi entre parties qu'une garantie locative de 8.000 euros a été fournie.

La société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant quitté les lieux et en raison de l'absence de contestations à cet égard de la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de faire d'ores-et-déjà **droit** à la demande tendant à la **compensation** entre les sommes redues, restant à déterminer suite à la continuation des débats, et cette garantie locative.

Quant aux autres demandes

Toutes les autres demandes de la société SOCIETE1.) SA ainsi que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) (1382 du Code civil sinon 240 du Nouveau Code de Procédure civile) sont réservées.

Par ces motifs :

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement à l'encontre de toutes les parties ;

reçoit la demande en la forme ;

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

donne acte à PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles ;

déclare prescrites toutes les demandes de la société SOCIETE1.) SA ayant leur cause avant le 16 septembre 2019 ;

dit que la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus solidairement de restituer les lieux loués,

dit fondées dans leur principe les demandes pécuniaires de la société SOCIETE1.) SA à l'encontre de la société SOCIETE2.) SARL (en faillite), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concernant leur occupation des lieux loués après la date du 30 septembre 2019, date d'échéance du bail ;

dit non-fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SA à titre de dégâts locatifs et en relation avec les trois factures pour lesquelles la demande a été augmentée à l'audience du Tribunal,

dit fondée dans son principe la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à voir compenser la garantie locative avec les sommes desquelles il est tenu solidairement avec la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE2.) ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du jeudi 9 octobre 2025 à 9.00 heures, salle J.P.0.15, pour permettre :

- en ce qui concerne PERSONNE1.) : permettre à la société SOCIETE1.) SA de soumettre un décompte reprenant les développements qui précèdent, à savoir :
 - o en prenant compte de la prescription et
 - o en prenant compte du splitting loyer/avances sur charges et indemnité d'occupation
- et en ce qui concerne la société SOCIETE2.) SARL (en faillite) et PERSONNE2.) : permettre à la société SOCIETE1.) SA de verser des certificats de notification du jugement numéro 1236/20 rendu en date du 18 mai 2020 par le Tribunal de céans et du jugement numéro 1657/21 rendu en date du 3 juin 2021 par le Tribunal de céans ;

réserve toutes les autres demandes des parties ainsi que la question des frais.

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