

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2239/25
L-BAIL-599/24

Audience publique du 27 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) S.A.**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

1) **Maître Carmen RIMONDINI**, avocate à la Cour, demeurant professionnellement à **L-ADRESSE2.)**

prise en sa qualité de curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), originairement représentée par ses gérants en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg du 14 février 2020

partie défenderesse

comparant en personne

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à **L-ADRESSE4.)**

partie défenderesse

comparant en personne

3) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE5.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 19 août 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 25 septembre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Claude DERBAL se présenta pour PERSONNE2.) tandis que Maître Carmen RIMONDINI et PERSONNE1.) comparurent en personne. L'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 30 octobre 2024, puis refixée au 16 décembre 2024 et ensuite au 20 février 2025.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Jean KAUFFMAN, Maître Carmen RIMONDINI, Maître Claude DERBAL et PERSONNE1.) furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 21 mars 2025.

En date du 13 mars 2025, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa l'affaire à l'audience du 19 mai 2025 lors de laquelle l'affaire fut refixée au 2 juin 2025.

Lors de l'audience du 2 juin 2025, Maître Catherine GREVEN, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, Maître Carmen RIMONDINI et Maître Claude DERBAL furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions. PERSONNE2.) n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit:

Suivant requête déposée en date du 19 août 2024 au tribunal de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA a sollicité la convocation de Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en faillite ainsi que d'PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- *les parties défenderesses s'entendre déclarer recevable la présente demande en justice en la forme ;*
- *quant au fond, déclarer la demande fondée en principe ; la déclarer justifiée relativement aux montants demandés ;*
- *fixer le montant de la créance produite par la partie requérante dans la faillite d'SOCIETE2.) SARL au montant issu de la déclaration de créance et s'élevant à 52.457,38.-EUR ;*
- *condamner PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum à lui payer du chef d'arriérés de loyers et de charges le montant de 8.288,97.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour du dépôt de la présente requête, jusqu'à solde ;*
- *condamner les parties défenderesses PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum à lui payer le montant de 76.256,86.-EUR du chef d'indemnité d'occupation sans droit ni titre avec les intérêts légaux sur ledit montant à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;*
- *condamner Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL solidairement, sinon in solidum du chef des causes susénoncées ; ensemble avec les parties défenderesses PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.) à régler à la partie requérante, au niveau des indemnités d'occupation sans droit ni titre, la somme de 32.088,45.-EUR avec les intérêts légaux sur ledit montant à partir du jour du dépôt de la présente requête jusqu'à solde.*

A l'appui de ses prétentions, la requérante expose qu'elle aurait donné en location, suivant contrat de bail et avenants successifs à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.), un immeuble à usage de commerce et d'habitation situé à L-ADRESSE6.) et ADRESSE7.), connu sous l'enseigne « ENSEIGNE1.) ».

Elle précise que ledit bail conclu entre parties aurait porté sur l'intégralité de l'immeuble et que conformément à l'article 2, il devait venir à terme en date du 30 septembre 2019.

Dans la mesure où les locataires n'auraient pas quitté les lieux à la date du 30 septembre 2019, elle aurait, par requête déposée auprès de la Justice de Paix de Luxembourg, demandé à la juridiction de céans de constater la fin du bail et d'ordonner le déguerpissement des lieux des différents locataires tels que repris au dispositif de cette requête.

Par jugement rendu entre parties le 27 janvier 2020, elle aurait été autorisée à faire expulser les défendeurs dans la forme légale et aux frais de ces derniers, et aucune des parties défenderesses n'aurait relevé d'appel dudit jugement.

Toutefois, les parties défenderesses n'auraient pas libéré les lieux endéans le délai de 40 jours suivant la notification de la décision du 27 janvier 2020. Une fois que le jugement pouvait être exécuté, les procédures de déguerpissement ont été tenues en suspens en raison du Règlement Grand-Ducal ayant adopté des mesures sanitaires en relation avec la pandémie de la Covid-19 et qui a, entre autres, suspendu les procédures de déguerpissement.

Par la suite, il aurait été constaté que les lieux se trouvaient encombrés d'objets et dans un état de saleté ainsi que de délabrement, de sorte que des travaux ont dû être exécutés pour y remédier, l'immeuble devant également être libéré de tous les objets s'y trouvant.

Enfin, il se serait également avéré que les étages étaient encore occupés par des locataires.

Ce ne serait que grâce à l'intervention de l'huissier de justice qui a procédé au déguerpissement le 11 août 2020 que les lieux ont été libérés qu'intégralement, avec la précision que le procès-verbal de déguerpissement a été rédigé le 9 septembre 2020.

Ainsi, en raison du fait que les clés n'auraient pas été remises et que les lieux étaient toujours, du moins partiellement, occupés et que des travaux ont dû être exécutés pour la remise en état, les parties défenderesses seraient tenues aux montants suivants repris comme suit :

- Loyer 05.2019 : 300,30.-EUR
- Loyer 06.2019 : 150,15.- EUR
- Loyer 07.2019 : 150,15.- EUR
- Augmentation indiciaire 07.2019 : 45,64.-EUR
- Loyer 08.2019 : 195,79.-EUR

- Loyer septembre 2019 : 7.326,11.-EUR
- Indemnité d'occupation 10.2019 : 7.326,11 €
- Redevances de scellement des sols (12.2019) : 120,83.-EUR
- Indemnité d'occupation 11.2019 :- 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 12.2019 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 01.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 02.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 03.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 04.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 05.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 06.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation 07.2020 : 7.368,46.-EUR
- Indemnité d'occupation du 01 au 11 août 2020 : 2.614,61.-EUR

En droit, la requérante base sa demande relative aux arriérés de loyers et de charges couvrant la période de mai 2019 au 30 septembre 2019 pour un montant total de 8.288,97.-EUR, sur l'article 1728-2 du Code civil imposant au preneur de payer le prix du bail aux termes convenus.

Les montants subséquents à cette date, à avoir la somme de 76.256,86.-EUR, sont quant à eux réclamés à titre d'indemnité d'occupation basée sur l'enrichissement sans cause.

La requérante expose que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été déclarée en faillite en date du 14 février 2020 et qu'une déclaration de créance à hauteur de 52.457,38.- EUR a été déposée couvrant la période de mai 2019 à mars 2020.

Il en découlerait que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) seraient seuls à condamner solidairement au montant de 8.288,97.-EUR à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges.

Concernant l'indemnité d'occupation, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) seraient solidairement tenus de l'intégralité du montant de 76.256,86.-EUR, tandis que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL devrait également être condamnée solidairement au montant de 32.088,45.- EUR pour la durée d'occupation postérieure au 1^{er} avril 2020 jusqu'au déguerpissement effectif des lieux, alors qu'il s'agit de montants échus après le jugement de déclaration en faillite.

Position des défendeurs

- *Maître Carmen RIMONDINI prise en sa qualité de curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL*

Elle a fait valoir que lorsqu'elle a repris la société en faillite, les locaux pris en location auprès de la requérante étaient dans un état désastreux, tout en précisant avoir fait tout son possible pour vider les lieux le plus rapidement bien qu'à l'époque les mesures sanitaires en relation avec la pandémie de la Covid-19 avaient été adoptées ce qui aurait compliqué les opérations. Maître Carmen RIMONDINI a déclaré que les lieux auraient été libérés pour le 1^{er} juillet 2020, tout en soulignant que pendant le confinement, il n'avait pas été possible de vider les lieux.

Elle a fait plaider que les deux autres locataires auraient été au courant qu'ils devaient partir pour le 30 septembre 2019 et libérer les lieux de tous ces effets, toutefois il y aurait eu une inertie totale de leur part.

Elle a sollicité la condamnation solidaire d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à lui rembourser la somme de 9.945.- EUR qu'elle a déboursée afin de libérer les lieux.

Elle a ajouté ne pas avoir été au courant d'éventuelles sous-locations de chambres à des tiers.

Invitée à prendre position à l'audience du 19 mai 2025, quant à la compétence du tribunal pour connaître des demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en faillite à l'encontre de PERSONNE2.) et PERSONNE1.), elle a estimé que la juridiction de céans serait compétente pour en connaître, étant donné qu'il s'agirait d'une demande connexe à la principale.

- *PERSONNE2.)*

PERSONNE2.) fait valoir qu'en tant que gérant de la société en faillite, il ne pourrait être copreneur du contrat de bail, alors qu'il n'aurait jamais vécu à titre personnel dans les lieux pris en location. Il n'aurait d'ailleurs ni possédé d'autorisation de commerce ni de licence de cabaretage, de sorte qu'il ne pouvait pas remplir les conditions pour être considéré comme locataire audit contrat de bail commercial, de sorte qu'il en déduit que la convention est nulle à son égard en vertu de l'article 1172 du Code civil.

En outre, dans la mesure où il n'aurait jamais occupé les locaux commerciaux à titre personnel, il ne saurait être tenu responsable de ne pas avoir quitté les lieux suite à la décision de déguerpissement.

PERSONNE2.) a encore contesté le montant des indemnités d'occupation réclamé en raison du fait qu'il ne se trouvait aucune personne physique dans les lieux tel que l'atteste le constat d'huissier et que la requérante a tardé à procéder au déguerpissement.

S'y ajouterait qu'il n'avait plus aucun pouvoir de décision en raison du fait qu'il avait démissionné en tant que gérant au courant de l'année 2019 et que suite à la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la curatrice avait le contrôle des opérations de déguerpissement, de sorte que la requérante serait à débouter de sa demande à son égard.

Tout au plus, il incomberait à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de supporter lesdits montants. A ce titre, il demande à ce que cette dernière soit condamnée à le tenir ainsi PERSONNE1.) quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

Il a expliqué que le bail portait en réalité sur deux locaux distincts, une partie contenant le débit de boisson et l'autre était constituée de chambres louées à des particuliers. La curatrice n'aurait libéré que le café, mais non pas les chambres, retardant ainsi le déguerpissement.

PERSONNE2.) a encore souligné que le contrat de bail serait arrivé à terme le 30 septembre 2019, de sorte qu'il ne serait plus tenu par les dispositions de celui-ci.

Enfin, en cas de condamnation de sa part, il y aurait lieu à compensation judiciaire des arriérés réclamés avec la garantie locative.

Finalement, il a encore soulevé la prescription des loyers lui réclamés.

A l'audience du 19 mai 2025, il a estimé que le tribunal serait incompétent pour connaître des demandes en condamnation de la curatrice de la faillite à son encontre à titre de remboursement des frais de nettoyage.

- *PERSONNE1.)*

PERSONNE1.) a rejoint les développements d'PERSONNE2.). Il a fait en outre valoir qu'au courant du mois de juin 2019, il avait vendu ses parts dans la société faillie. Il n'aurait plus été au courant de la gestion de la société et n'aurait plus eu accès aux locaux.

Position de la requérante

La société SOCIETE1.) fait valoir que les trois défendeurs sont colocataires et en vertu du contrat de bail doivent solidairement supporter les dettes nées de ladite convention. D'ailleurs, le jugement rendu par la justice de paix en date du 27 janvier 2020 et coulé en force de chose jugée aurait retenu que le fait qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aient cédé leurs

parts et ne sont plus les gérants de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ne les libérerait pas de leurs obligations en tant que locataires.

En outre, l'article 1172 du Code civil n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce, les conditions n'étant manifestement pas impossible pour les locataires personnes physiques à réaliser.

Appréciation

➤ Quant aux demandes réciproques entre la curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

A l'audience du 20 février 2025, Maître Carmen RIMONDINI a sollicité la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) à lui rembourser la somme de 9.945.- EUR suivant facture de la société SOCIETE3.) du 26 juin 2020.

PERSONNE3.) et PERSONNE1.) pour leur part ont demandé à ce que la défenderesse soit condamnée à les tenir quitte et indemne de tout condamnation à intervenir dans le cadre de la présente affaire.

L'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile donne compétence au juge de paix notamment pour « les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles. »

Selon l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ledit article étant également applicable aux baux commerciaux), la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre. Il convient de rappeler que le mode de saisine ordinaire du juge de paix est la citation par huissier.

En l'espèce, la demande en remboursement des frais de nettoyage de Maître Carmen RIMONDINI prise en sa qualité de curatrice dirigée contre d'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne concerne pas des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, les trois ayant en l'espèce la qualité de locataire du même bien immeuble, de sorte que le tribunal est incompétent pour connaître de cette demande.

Une action tendant à voir dire qu'une partie est tenue de tenir une autre partie quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre, n'est pas à considérer comme une action récursoire d'un co-obligé à l'égard de l'autre. Une telle action n'existe qu'autant que le

coauteur a effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (v. Ph. Le Tourneau, La responsabilité civile, Dalloz 1982, no 666, p.219 ; Lux. 22 mars 1983, P. 26, 113).

La demande constitue par contre une demande en garantie simple exercée par un co-obligé à l'égard d'un autre co-obligé, tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives. Un tel partage est inopposable à la victime, mais il permet d'ores et déjà de fixer les droits respectifs des coresponsables.

Le juge de paix est également incompétent sur base de l'article 3-3° du Nouveau Code de procédure civile pour connaître de la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) en faillite pour les tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir au profit de la société anonyme SOCIETE1.) SA.

Pour le surplus, le tribunal est compétent pour connaître de la demande principale qui est encore à déclarer recevable.

➤ Quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par 5 ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer et 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).

Les prescriptions édictées par cet article ne reposent par ailleurs pas sur une présomption de paiement.

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, un délai de plus de 5 ans s'est écoulé entre l'échéance des loyers et avances sur charges, payables le 1^{er} de chaque mois, pour la période couvrant les mois de mai à août 2019 et le dépôt de la présente requête en date du 19 août 2024 réclamant les montants afférents à cette période.

Comme la prescription est interrompue, hormis le cas de la reconnaissance de la dette, selon les dispositions de l'article 2244 du Code civil, uniquement par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, il s'ensuit que la créance de la société anonyme SOCIETE1.) SA du chef d'arriérés de loyers et de charges locatives, à défaut d'acte interruptif valable, est prescrite pour la période antérieure au 19 août 2019.

Quant au fond

➤ Quant aux arriérés de loyers

Par un jugement no 316/2020 du 27 janvier 2020, il a été constaté que le contrat de bail conclu en date du 8 avril 2008 entre d'une part la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et d'autre part société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) est venu à échéance le 30 septembre 2019. Le même jugement a ordonné le déguerpissement des locataires endéans un délai de 40 jours à partir de la notification de la décision.

Aucun appel n'a été relevé de ladite décision.

La partie requérante a estimé qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sauraient se prévaloir du fait qu'ils n'étaient plus gérants et avaient vendu leurs parts sociales détenues dans la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL pour échapper à toute condamnation pécuniaire, en raison de l'autorité de la chose jugée.

En effet, dans la décision précitée il a été retenu que le fait de démissionner de leurs fonctions et de vendre leur participation dans la société SOCIETE2.) SARL, ne serait pas de nature à les libérer de leurs obligations à l'égard de la requérante.

Il convient de rappeler que l'autorité de chose jugée doit s'apprécier sur base du seul dispositif.

Les énonciations contenues dans les motifs sont en principe dépourvues de toute autorité (Cour de cassation, 26 février 1998, P. 30, p. 417).

Il en découle que seul le fait que le contrat de bail est venu à terme le 30 septembre 2019 et que les parties défenderesses sont, depuis cette date, occupantes sans droit ni titre et doivent quitter les lieux endéans 40 jours après la notification du jugement précité, ne saurait être remis en cause.

Il ressort de l'avenant au contrat de sous bail du 8 avril 2008 daté du 30 juin 2009 que « *Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.) déclarent avoir pris connaissance du contrat de sous-bail sus mentionnés pour en avoir reçu copie et s'engageant à en respecter toutes les clauses et obligation à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société* ».

Les parties défenderesse ont d'ailleurs signé le document sous la rubrique sous-locataire à la fois en tant que gérant de la société SOCIETE2.) et à titre personnel.

Selon le 2^{ème} avenant au contrat de bail du 8 avril 2008 et daté du 28 mars 2017, il est fait état que PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.) s'engagent également à titre personnel et en tant que sous-locataires.

Il résulte des dispositions des avenants précités du contrat de sous-bail que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient non seulement connaissance des obligations contractées par la société SOCIETE2.) SARL, mais se sont également personnellement engagés aux mêmes obligations et qu'ils ont dès lors la qualité de locataires.

En outre, un changement de la structure de l'actionnariat et de la direction d'une société à responsabilité limitée n'affecte en rien les engagements contractés par cette dernière qui jouit d'une personnalité juridique distincte de ses actionnaires. Un tel changement n'affecte pas non plus les engagements des anciens dirigeants de cette société alors qu'ils ont pris ses engagements en leur nom personnel. Une cession d'actions ne décharge pas le codébiteur primitif de ses obligations personnelles découlant du contrat de bail initial.

Ainsi, la démission de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs fonctions de gérants de la société SOCIETE2.) et la vente de leurs parts ne sauraient être opposées à la requérante qui n'a jamais accepté que ces derniers soient libérés de leurs obligations.

PERSONNE2.) estime que la convention est nulle et ne lui serait pas opposable alors qu'il ne saurait répondre aux conditions exigées par le

contrat de bail. Il a en outre fait valoir qu'il ne serait nullement locataire des lieux à titre personnel et n'y aurait jamais vécu. Il ne disposerait en outre d'aucune autorisation de commerce ni de licence de cabaretage.

D'après l'article 1172 du Code civil, « toute condition d'une chose impossible ou contraire aux bonnes mœurs, ou prohibée par la loi, est nulle et rend nulle la convention qui en dépend. ».

Selon son objet, l'impossibilité peut être positive ou négative. L'impossibilité positive caractérise les événements qui ne peuvent jamais se produire: événements impossibles stricto sensu. L'impossibilité négative caractérise en revanche, les événements qui ne peuvent jamais défaillir: événements nécessaires. Classée selon ses raisons, l'impossibilité peut être matérielle ou juridique.

Dite encore physique ou naturelle, l'impossibilité matérielle s'entend des événements contraires aux lois de la nature. Prenant appui sur les analyses des juristes romains, la doctrine distingue parmi d'autres: l'impossibilité relative à raison du délai imposé pour accomplir l'événement: ce délai est si court que l'événement parfaitement réalisable en soi doit être considéré comme impossible (cf. JurisClasseur Civil Code > Art. 1168 à 1174 > Fasc. unique: Contrats et obligations. – Obligations conditionnelles. – Caractères de la condition > I. - Caractères de la condition en tant qu'événement > A. - Incertitude de l'événement > 2° Événements impossibles ou nécessaires, n°8 à 10).

En l'espèce, non seulement il était dans les possibilités du défendeur d'obtenir telle ou telle autorisation, mais aucune disposition du contrat ne prévoyait qu'il devait les posséder pour devenir locataire des lieux et la licence de débit de boisson est d'ailleurs détenue par la requérante qui demande une avance pour cette dernière.

S'agissant d'un bail commercial d'un immeuble de commerce et d'habitation, à usage de café, l'engagement du défendeur résidait dans l'intention de louer un immeuble pour y exploiter le café « ENSEIGNE1.) » par l'intermédiaire de la société A.J.T. dont il était le gérant et dans laquelle il détenait des parts sociales. Le fait de louer le local pour la société à titre personnel ensemble avec cette dernière n'est ni impossible ni contraire aux bonnes mœurs, ou prohibé par la loi.

Il en découle que le moyen de nullité du contrat de bail ne saurait être accueilli.

Par voie de conséquence, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont solidairement redevables avec la société SOCIETE2.) des loyers non

prescrits jusqu'à la date du 30 septembre 2019, soit uniquement le loyer de septembre 2019 à hauteur de 7.326,11.-EUR.

Etant donné qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE2.) aurait fourni la garantie locative, il n'y pas lieu à compensation judiciaire avec le montant de la condamnation, alors qu'il n'est pas établi que le défendeur dispose d'une dette à l'égard de la requérante.

➤ Quant aux indemnités d'occupation

Suivant jugement no 316/2020 du 27 janvier 2020 rendu par le tribunal de céans, il a été constaté que le contrat de bail commercial entre parties est arrivé à terme en date du 30 septembre 2019 et les parties défenderesses ont été condamnées à déguerpir des lieux loués endéans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement.

Dès lors que le bail a été résilié, il ne sort plus ses effets, quand bien même que le locataire se soit maintenu ou se maintient encore dans les lieux. Le bail se trouvant résilié, le preneur ne peut plus être tenu de payer des « loyers » pour une jouissance qu'il n'a plus à raison d'un bail qui a cessé d'exister. Il est au contraire en principe tenu de payer des « indemnités d'occupation » qui s'apparentent aux montants dus par un occupant sans droit ni titre (cf. Les Nouvelles, Tome VI, Le louage des choses, Les baux en général, 2^{ème} édition sous la direction de Joseph Vankerckhove, n° 405).

Les parties défenderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent s'être encore trouvées dans les locaux et affirment avoir quitté ceux-ci bien avant le jugement les condamnant au déguerpissement. Ces déclarations ne sont pas contredites par les déclarations de la curatrice qui n'a jamais eu de contact direct avec ces derniers ou ne les a pas croisés dans les locaux.

Il est encore constant en cause que les deux défendeurs n'avaient plus de parts dans la société faillie et n'en étaient plus les gérants, de sorte qu'ils ne participaient plus à l'activité commerciale de la société SOCIETE2.) depuis un certain temps et cela bien avant le prononcé du jugement de déguerpissement.

Certes, il convient de relever qu'il ressort du procès-verbal de l'huissier de justice du 9 septembre 2020 ayant procédé au déguerpissement de la partie à usage d'habitation que les deux défendeurs ainsi qu'une tierce personne n'avaient pas déguerpi les lieux.

Toutefois, cette affirmation est vague et n'indique pas de façon non équivoque la présence physique des deux défendeurs.

De surcroît, aucun cliché des lieux n'est versé et annexé audit procès-verbal et on peut se poser la question comment l'huissier de justice pourrait déduire des effets y trouvés qu'ils auraient appartenu aux défendeurs et n'étaient pas la propriété de la société faillie.

Il convient de rappeler qu'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.

En l'espèce, au vu des éléments susénoncés, il y a lieu de retenir que la requérante n'apporte pas la preuve à suffisance de droit qu'après l'arrivée à terme du contrat de bail en date du 30 septembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient encore continué à occuper les lieux.

Or, il est à ce titre admis qu'au regard du fait que le principe que la solidarité ne se présume pas, sauf stipulation contraire, qu'elle s'éteint avec l'expiration du bail. L'indemnité d'occupation, de nature quasi-délictuelle, ne peut être réclamée qu'à celui des locataires qui s'est maintenu de façon fautive dans les lieux. (Cass. 3e civ., 5 mai 2004, PERSONNE4.) c/ PERSONNE5.) : Juris-Data n° 2004-023496).

Comme il n'est ni allégué ni établi que le contrat de bail aurait prévu une solidarité après l'expiration du bail, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient être tenus – solidairement – que des loyers impayés jusqu'au 30 septembre 2019, tel que retenu précédemment.

Quant à la société SOCIETE2.) en faillite, il convient de relever que cette dernière a vidé le local de la partie exploitée en tant que café et que de nombreux ustensiles de cuisine qui devaient nécessairement lui appartenir se trouvaient encore dans les lieux.

Il ressort encore du procès-verbal d'huissier daté du 9 septembre 2020 qu'il a été procédé au déguerpissement de la partie d'habitation en date du 11 août 2020 et que cette partie était encore encombrée.

Il y a partant lieu de retenir que la requérante a effectivement repris l'intégralité des lieux en date du 11 août 2020, de sorte que la société SOCIETE2.) est redevable d'indemnités d'occupation sur la période allant d'octobre 2019 au 11 août 2020.

Le montant de l'indemnité due pour l'occupation irrégulière des lieux relève en principe de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf.

Jurisclasseur Civil - ibid.; TAL 19 décembre 2014, n° 221/2014 ; TAL 16 octobre 2009, n° 260/2009). Si cette indemnité est généralement déterminée en fonction de la valeur locative réelle de l'immeuble, les parties peuvent néanmoins démontrer que le dommage est inférieur ou supérieur (cf. La Haye et Vankerckhove, op cit - nos 362 et 407).

Il ressort d'un courrier du 17 mars 2020 émanant de la requérante que celle-ci avait proposé à la curatrice de verser une indemnité d'occupation de 2.798,59.- EUR par mois, même s'il y a lieu d'admettre que la requérante a tenu compte du fait que la société en faillite n'avait pas de rentrées d'argents.

Il est encore constant en cause qu'à l'époque, les mesures sanitaires prises en raison de la pandémie de la Covid-19 étaient en vigueur, de sorte qu'il est peu probable que la requérante aurait pu obtenir à cette époque l'intégralité du loyer sollicité précédemment.

Le tribunal fixe partant l'indemnité d'occupation à 4.000.- EUR par mois, de sorte que le montant total dû à titre d'indemnité d'occupation par la société SOCIETE2.) s'élève à $(4.000 \times 10 + 4.000 : 11/31) = (40.000 + 1.419,35) = 41.419,35$ - EUR.

➤ Quant à l'incidence de de la faillite

a. Les dettes antérieures au jugement de déclaration de faillite.

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, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal de commerce pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. CA Bruxelles 22.2.1963, P. belge 1963 II, p. 274; CSJ 21.2.1979, P. 24, p. 270).

Le tribunal de céans, qui ne peut décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, doit se limiter, après avoir arrêté la créance, 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.

Il convient de fixer à la somme de 31.326,11.- EUR (indemnités d'occupations pour les mois d'octobre 2019 au mois de mars 2020 + loyer du mois de septembre 2019 [6x 4.000 + 7.326,11.-EUR]) la créance de la société anonyme SOCIETE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

b. Les dettes postérieures au jugement de déclaration de faillite

Concernant les créances de la société SOCIETE1.) dont l'origine est postérieure au jugement déclaratif de faillite de la société SOCIETE2.) SARL, 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.

Il y a partant lieu de condamner Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, à concurrence du montant de (indemnité de d'avril à août 2019 [4x 4.000 + 1.419,35] =) 17.419,35.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 19 août 2024, jour de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Succombant à l'instance, les parties défenderesses sont à condamner solidairement aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

se déclare incompetent pour connaître des demandes réciproques entre d'une part Maître Carmen RIMONDINI prise en sa qualité de curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ;

déclare la demande principale recevable ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) relative au paiement d'arriérés de loyers et de charges locatives pour la période antérieure au 19 août 2019 prescrite ;

dit la demande à titre d'arriérés de loyers dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) fondée à concurrence de 7.326,11.-EUR ;

dit la demande à titre d'arriérés d'indemnités d'occupation dirigée contre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) non fondée, partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 7.326,11.-EUR avec les intérêts légaux à partir du 19 août 2024, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare la demande dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, à titre d'arriérés de loyers et indemnité d'occupation pour la période allant de septembre 2019 au mois d'avril 2020, sous la restriction qu'il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation, partiellement fondée ;

fixe la créance de la société anonyme SOCIETE1.) à l'encontre de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au montant de 31.326,11.- EUR;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite, la société anonyme SOCIETE1.) aura à se pourvoir devant qui de droit ;

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) à concurrence du montant de 17.419,35.- EUR au titre des arriérés d'indemnités d'occupation redues depuis le 1^{er} avril 2020,

condamne Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 17.419,35.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 19 août 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ainsi que Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, solidairement aux frais et dépens de l'instance.

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

Frédéric GRUHLKE

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière