

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
2024TALCH03/00179

Audience publique du mardi, dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07042

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 25 juillet 2023 et d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 25 juillet 2023,

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 établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), 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 et à Luxembourg du 13 décembre 2023,

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER,

comparant par son curateur Maître Maïka SKOROCHOD, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2) PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER,

sub 1) et 2) comparant par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07042 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 décembre 2023 pour plaidoiries. A l'audience du 19 décembre 2023, l'affaire fut refixée au 19 mars 2024 pour plaidoiries. A cette audience, elle fut refixée au 18 juin 2024 pour plaidoiries. Par suite d'un courrier de Maître KAUFFMAN du 30 mai 2024, l'affaire fut refixée au 22 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, comparant pour la SOCIETE1.) SA, fut entendu en ses moyens.

Maître Maïka SKOROCHOD, avocat à la Cour, curateur de la faillite SOCIETE2.), se rapporta à prudence de justice.

Maître Virginie BROUNS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), se rapporta à prudence de justice.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 19 novembre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 30 janvier 2023, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.), d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 82.900.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice et la somme de 243.600.- euros, à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice.

La partie requérante a sollicité en outre la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, la condamnation des locataires au déguerpissement, une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement sans caution pour le volet de la condamnation pécuniaire, ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) et PERSONNE1.), bien qu'ayant initialement comparu à l'audience de première instance du 7 mars 2023, ne se sont plus présentés par après pour défendre leurs intérêts. Aux termes de l'article 76 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix a statué par un jugement contradictoire à leur encontre.

PERSONNE2.) a été reconvoqué à l'audience en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile. Bien qu'il n'y ait pas comparu ni en personne, ni par mandataire, le jugement a été, conformément à l'alinéa 2 de cet article, rendu contradictoirement à son encontre.

Lors de l'audience des plaidoiries de première instance, la requérante a augmenté sa demande à titre de loyers impayés des mois de février 2023 à juin 2023, de l'adaptation indiciaire de mars 2023 et des indemnités de nettoyage des conduites, après déduction de quatre paiements intervenus depuis le dépôt de la requête.

Par jugement du 30 juin 2023, tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'encontre de toutes les parties et en premier ressort, a dit recevables les demandes de la SOCIETE1.) et lui a donné acte de l'augmentation de sa demande.

Il a condamné SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) la somme de 89.510,16 euros à titre de loyers et charges impayés avec les intérêts au taux légal sur le montant de 82.900.- euros, à partir 30 janvier 2023, jour de la demande en justice et sur le montant de 6.610,15 euros à partir du 9 juin 2023, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Il a condamné SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à SOCIETE1.) la somme de 243.600.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 30 janvier 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties, a condamné SOCIETE2.), 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 2 mois à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses dans la forme légale et aux frais de ces dernières, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement et a condamné SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 25 juillet 2023, la SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir condamner les parties intimées solidairement à lui payer la somme de $82.900 + 89.510,16 = 172.410,16$ euros à titre d'arriérés de loyers et charges, avec les intérêts au taux légal sur le montant de

82.900.- euros à partir du 27 janvier 2023, jour du dépôt de la requête et sur le montant de 89.510,16 euros à partir du 9 juin 2023, date de l'audience des plaidoiries de première instance, chaque fois jusqu'à solde.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Elle augmente sa demande en arriérés de loyers d'un montant de $5 \times 42.877,54 = 214.387,77$ euros correspondant aux loyers et charges pour les mois de juillet 2023 à novembre 2023 inclus, échus depuis le jugement entrepris.

Elle sollicite encore le montant de $7 \times 50 = 350.-$ euros à titre de « *loyer indemnité de cabaretage* ».

Elle demande acte que depuis le jugement entrepris des paiements à hauteur de 60.950.- euros sont intervenus.

Elle demande la condamnation solidaire des parties intimées aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, rendu en date du 13 décembre 2023, SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite et Maître Maïka SKOROCHOD nommée curateur.

SOCIETE2.), représentée par son curateur, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne les demandes formulées par la SOCIETE1.) à leur égard.

Position des parties

La SOCIETE1.) reproche au jugement entrepris d'avoir erronément condamné solidairement les parties intimées uniquement au paiement de la somme de 89.510,16 euros à titre d'arriérés de loyers et charges.

Il y aurait eu un malentendu, en ce sens que le juge de paix, tant au niveau du dispositif qu'au niveau des attendus repris aux pages 3 et 4 du jugement entrepris, aurait estimé à tort que l'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges portait uniquement de 82.900,00 euros à 89.510,16 euros, soit le montant de 6.610,16 euros, alors que néanmoins la note actualisée versée à l'audience des plaidoiries de première instance aurait mentionné qu'il y a une augmentation de 89.510,16 euros, avec maintien du dispositif de la requête introductive pour le surplus.

Les parties intimées ne contestent pas autrement les demandes de la SOCIETE1.) et disent se rapporter à prudence de justice.

Motifs de la décision

Au vu des décomptes versés en cause par la SOCIETE1.) et en l'absence de contestations précises de la part des intimés, le tribunal retient que le juge de paix a effectivement erronément retenu que l'augmentation de la demande en arriérés de loyers et charges portait sur le seul montant de 6.610,16 euros.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de la SOCIETE1.) en arriérés de loyers et charges pour la période de mars 2022 à juin 2023 inclus est donc à dire fondée pour la somme de $82.900 + 89.510,16 = 172.410,16$ euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande, suivant décompte actualisé au 19 décembre 2023, en arriérés de loyers et charges échus sur la période de juillet 2023 à novembre 2023 inclus, soit depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable et fondée pour le montant réclamé de $5 \times 42.877,54 = 214.387,77$ euros.

La SOCIETE1.) réclame encore, suivant décompte actualisé au 19 décembre 2023, le montant de $7 \times 50 = 350.-$ euros à titre de « **loyer indemnité cabaretage** ».

Le tribunal relève d'emblée que telle demande en « *loyer indemnité cabaretage* » n'a pas été formulée devant le premier juge.

Cependant il est rappelé que la règle de la prohibition des demandes nouvelles en instance d'appel, inscrite à l'article 592 du nouveau code de procédure civile, est d'ordre privé et non d'ordre public, de sorte que le consentement des parties donne compétence au juge d'appel pour statuer et que le juge a l'obligation de juger le litige dans les termes voulus par les plaideurs. Le consentement de l'intimé peut être tacite et résulter de ce qu'il a conclu au fond sur la demande nouvelle (Cour 2 décembre 1957, Pas. 17, 263).

Dans la mesure où les parties intimées n'ont pas soulevé l'irrecevabilité de la demande pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, le tribunal de céans doit l'analyser.

En l'absence de la moindre contestation à l'égard de la demande, elle est à dire fondée pour le montant réclamé de 350.- euros.

Le tribunal donne acte à la SOCIETE1.) que depuis le jugement entrepris des paiements à hauteur de 60.950.- euros sont intervenus et tiendra par conséquent compte de tels paiements.

Au vu de l'ensemble des éléments et développements qui précèdent, le tribunal de céans décide que la demande de la SOCIETE1.) en **arriérés de loyers et charges** pour la période de **mars 2022 à novembre 2023 inclus** est à dire fondée pour la somme **totale** de :

$172.410,16 + 214.387,77 + 350 - 60.950 = \underline{\underline{326.197,93 \text{ euros}}}$.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit une clause de solidarité entre les locataires.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) le montant de **326.197,93 euros** à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de **mars 2022 à novembre 2023 inclus**, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 82.900.- euros, à partir du 30 janvier 2023, date du dépôt de la requête et sur le montant de 243.297,93 euros à compter du 19 décembre 2023, date du dépôt du décompte actualisé, chaque fois jusqu'à solde.

Il y a également lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 243.600.- euros à **titre d'indemnité de relocation**, avec les intérêts au taux légal à partir du 30 janvier 2023, jusqu'à solde.

Il y a finalement lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 300.- euros pour la première instance.

SOCIETE2.) a été déclarée en faillite par jugement du 13 décembre 2023.

Conformément à l'article 451 du code de commerce « *à compter du jugement déclaratif de la faillite, le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement* ».

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 contractée **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 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, 21 février 1979, P. 24, p. 270).

En l'espèce **l'ensemble** des sommes réclamées par la SOCIETE1.) se situe **avant** le jugement déclaratif de faillite.

Il y a partant lieu de **fixer la créance** que la SOCIETE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de SOCIETE2.) à titre d'arriérés de loyers et charges pour la **période de mars 2022 à novembre 2023 inclus** au montant de **326.197,93 euros**, avec les intérêts

au taux légal sur le montant de 82.900.- euros à partir du 30 janvier 2023 jusqu'au 13 décembre 2023.

Il y a également lieu de fixer la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du chef d'indemnité de relocation à la somme de 243.600.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 30 janvier 2023 jusqu'au 13 décembre 2023.

Il y a finalement lieu de fixer la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du chef d'indemnité de procédure pour la première instance à 300.- euros.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

A partir du 13 décembre 2023, date du jugement déclaratif de faillite, c'est la masse des créanciers de SOCIETE2.) qui devient redevable des dettes de la société en faillite.

Il échet partant de condamner Maître Maïka SKOROCHOD ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

partant **par réformation** du jugement entrepris du 30 juin 2023,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en arriérés de loyers et charges pour la période de mars 2022 à juin 2023 inclus fondée pour la somme de 82.900 + 89.510,16 = 172.410,16 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA que des paiements à hauteur de 60.950.- euros sont intervenus,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande en arriérés de loyers et charges pour la période de juillet 2023 à novembre 2023 inclus,

la dit recevable et fondée pour le montant de $5 \times 42.877,54 = 214.387,77$ euros,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en « *loyer indemnité de cabaretage* » recevable et fondée pour le montant de 350.- euros,

en conséquence de ce qui précède et au vu de la déclaration en état de faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par jugement du 13 décembre 2023,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 326.197,93 euros à titre d'arriérés de loyers et charges pour la période de mars 2022 à novembre 2023 inclus, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 82.900.- euros, à partir du 30 janvier 2023 et sur le montant de 243.297,93 euros à compter du 19 décembre 2023, chaque fois jusqu'à solde,

fixe la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du chef d'arriérés de loyers et charges pour la période de mars 2022 à novembre 2023 inclus au montant de 326.197,93 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 82.900.- euros à partir du 30 janvier 2023 jusqu'au 13 décembre 2023,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 243.600.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts au taux légal à partir du 30 janvier 2023, jusqu'à solde,

fixe la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du chef d'indemnité de relocation à la somme de 243.600.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 30 janvier 2023 jusqu'au 13 décembre 2023,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA une indemnité de procédure de 300.- euros pour la première instance,

fixe la créance que la société anonyme SOCIETE1.) SA peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du chef d'indemnité de procédure pour la première instance à 300.- euros,

condamne Maître Maïka SKOROCHOD ès-qualités de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel.