

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Bail commercial (IIIe chambre)
no 247/2015**

Audience publique du vendredi, trente octobre deux mille quinze

Numéro du rôle : 169252

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Patricia FONSECA DA COSTA, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

Maître Christian STEINMETZ, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2128 Luxembourg, 30, rue Marie-Adélaïde, élisant domicile en sa propre étude, agissant en sa qualité de curateur de la faillite du sieur PERSONNE1.), faisant le commerce sous la dénomination « ENSEIGNE1. », demeurant à L-ADRESSE1.), déclaré en état de faillite en nom personnel en vertu d'un jugement du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière commerciale du 8 juillet 2013,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 30 avril 2015,

comparant par Maître Christian STEINMETZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-6187 Gonderange, z.a. Gehaansraich, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite en vertu d'un jugement du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière commerciale du 8 décembre 2014,

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Martine LISE,

comparant par Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro 169252 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 12 mai 2015, lors de laquelle elle fut fixée au 13 octobre 2015 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Frank WELSCH, avocat, en remplacement de Maître Christian STEINMETZ, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Anthony PREEL, avocat, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 30 octobre 2015 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée le 22 juillet 2014 au greffe de la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.), a fait convoquer la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette pour, principalement, voir dire que le contrat de bail ne se trouve pas résilié, voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à lui payer du chef des arriérés de loyer et avances sur charges, le montant de 5.200.- euros, la voir condamner à fournir la confirmation de la garantie bancaire à première demande dans le délai de quinzaine. A titre subsidiaire, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.), a demandé à voir dire que le contrat de bail a été résilié pour inexécution fautive du locataire, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail, voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à lui payer le montant de 7.500.- euros au titre de la clause « 5. Résiliation » du contrat de bail, voir condamner le locataire, au vu de sa mauvaise foi manifeste au paiement du montant de 7.500.- euros à titre de dédommagement du préjudice supplémentaire subi. A titre plus subsidiaire, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) a demandé, dans le cas où le tribunal ne soit pas d'avis que l'indemnité supplémentaire pour agissements dolosifs dans le chef du locataire soit due, à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 7.500.- euros. Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) demande acte de ce qu'il réclame le paiement des frais communs suivant décompte final pour les exercices 2013 et 2014 pour mémoire. Finalement, il a encore sollicité la condamnation

du locataire au paiement du montant de 3.750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 26 mars 2015, le juge de première instance, a donné acte à Maître Yann BADEN de la reprise d'instance en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., a reçu la demande en la forme, a donné acte à Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, a donné acte à Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) qu'il se limite à demander la fixation de la créance, a constaté que le contrat de bail conclu entre parties a été résilié d'un commun accord entre parties le 10 janvier 2014 avec effet au 31 mars 2014, a dit non fondés tous les chefs de la demande de Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) et a refixé le volet relatif aux charges des exercices 2013 et 2014 à l'audience du jeudi 11 juin 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 30 avril 2015, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 26 mars 2015.

La partie appelante demande, à titre principal, à voir dire l'appel recevable et fondé, par réformation du jugement entrepris, à voir dire qu'elle n'a pas accepté la résiliation du contrat de bail par l'intimée, à voir dire qu'il n'y a pas eu de résiliation de commun accord du contrat de bail, à voir dire que le contrat de bail ne se trouve pas résilié, à voir condamner la partie intimée à lui payer le montant de 16.900.- euros au titre d'arriérés de loyers d'avril 2014 à avril 2015, sinon à voir fixer la créance.

A titre subsidiaire, la partie appelante demande à voir dire que le contrat de bail a été résilié valablement et à juste titre par elle pour inexécution fautive du locataire, sinon à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire, voir condamner le locataire au paiement du montant de 7.500.- euros en vertu de la clause « 5 Résiliation » du contrat de bail, sinon voir fixer la créance. Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) demande, au vu de la mauvaise foi du locataire, à le voir condamner au paiement du montant de 7.500.- euros à titre de dédommagement du préjudice supplémentaire subi, sinon à voir fixer la créance.

A titre plus subsidiaire, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la partie intimée au paiement du montant de 7.500.- euros en vertu de la clause « 5 Résiliation » du contrat de bail, sinon à voir fixer la créance.

En tout état de cause, la partie appelante demande à voir évoquer le volet de la demande réservé par le premier juge, concernant le montant redu par la partie intimée à la masse des créanciers de la faillite concernant les frais communs et les frais de consommation privée d'eau et d'électricité. Elle demande à voir condamner la partie intimée au montant de 669,24.- euros à ce titre, sinon à voir fixer la créance.

A l'audience des plaidoiries du 13 octobre 2015, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) augmente sa demande au montant de 24.700.- euros, incluant les loyers de mai 2015 à octobre 2015.

Maître Yann BADEN, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., se rapporte à prudence de justice.

- Faits et rétroactes :

Par contrat de bail du 29 octobre 2012, prenant effet au 1^{er} décembre 2012, PERSONNE1.) a donné en location à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. un local commercial avec 85m² de surface, sis à L-ADRESSE1.). Le loyer s'est élevé à 1.250.- euros par mois ainsi qu'à 50.- euros à titre de charges communes. Le contrat de bail a également prévu que le locataire fournirait une garantie locative de 7.500.- euros.

- Motifs de la décision

- Quant à la résiliation du bail :

Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) conclut à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le contrat de bail du 29 octobre 2012 avait été résilié d'un commun accord des parties.

Il y a lieu de relever que par courriel du 6 janvier 2014, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a écrit à Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) afin d'être informée des conséquences de la faillite d'PERSONNE1.) sur le contrat de bail conclu entre parties le 29 octobre 2012.

Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) a répondu par courriel du 7 janvier 2014 que « *Le contrat de bail signé avec M. PERSONNE1.) en date du 29 octobre 2012 reste en vigueur, malgré la faillite de M. PERSONNE1.) en nom personnel.* »

Le locataire doit dès lors continuer à exercer ses obligations, dont notamment virer loyer ainsi que les avances sur charges, tels que convenus entre parties. (...)

Le bail ayant été conclu pour une durée fixe de trois ans, une résiliation anticipée ne saurait en principe se faire qu'à condition que le locataire paie les loyers auxquels il s'engagé pour cette période minimale de trois ans. Etant donné cependant que l'immeuble sis au ADRESSE1.) appartient à M. PERSONNE1.), et qu'il devra en principe être vendu pour apurer les dettes de cette faillite, une résiliation anticipée du bail en question devrait avoir lieu, le cas échéant. En attendant cette vente, votre société reste tenue par le bail en question et elle devra respecter toutes ses obligations ».

Par courriel du 10 janvier 2014, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fait part à Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.), de sa volonté de résilier le contrat de bail pour le 31 mars 2014. Le 20 janvier 2014, elle informe Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) qu'elle a l'opportunité de libérer les lieux.

En date du 18 mars 2014, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) invite la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à régler les loyers impayés pour les mois de février et mars 2014. Par courriel du 19 mars 2014, il demande une copie de la garantie bancaire que la locataire était tenue de présenter.

Par courrier recommandé du 24 mars 2014, Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) met en demeure la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de payer les loyers des mois de février et mars 2014, ainsi que ceux des mois d'avril 2014 à novembre 2015.

Par ce même courrier, il informe la société anonyme SOCIETE1.) S.A. que le non-paiement des loyers constituerait une violation grave des obligations du contrat de bail, résilie le contrat de bail aux torts exclusifs du bailleur et exige le paiement du montant de 7.500.- euros en vertu de la clause « 5 Résiliation » du contrat.

Au vu du contenu des différents courriers échangés entre parties, le tribunal ne saurait, avec évidence et certitude, retenir que Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) ait accepté la résiliation proposée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

Il y a partant lieu de retenir que le contrat de bail conclu entre parties en date du 29 octobre 2012 n'a pas été résilié d'un commun accord des parties, le consentement de

Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) n'étant pas clairement établi, en l'espèce.

Il y a partant lieu d'analyser la résiliation contenue dans le courrier de Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) du 24 mars 2014, et acceptée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par courrier du 28 mars 2014.

Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) motive la résiliation du contrat de bail par l'inexécution fautive de ses obligations par le locataire, ce dernier n'ayant pas payé ses loyers.

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail. Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Le *Novelles, Droit civil, t VI, éd 2000, no 388 bis*).

Ainsi, selon les circonstances, le non-paiement d'un terme du loyer ou même de plusieurs termes peut être considéré comme cause insuffisante pour prononcer la résiliation du bail.

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge n'est pas tenu de prononcer la résolution, selon son pouvoir d'appréciation, en cas de manquements limités, justifiés par des difficultés financières temporaires (cf. *Novelles no 393*). Le juge peut aussi tenir compte dans son appréciation des faits survenus en cours d'instance, par exemple d'un règlement d'arriérés de loyers.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit que « *Le loyer mensuel est fixé à 1.250,00 EUR et payable le premier (1) de chaque mois sur le compte...* ». Il ressort du dossier et des pièces versées en cause, que le locataire a payé les loyers des mois de février et mars 2014 avec retard, et ce postérieurement à la lettre de mise en demeure envoyée par le bailleur en date du 24 mars 2014. S'y ajoute que le locataire n'a ni prévenu son bailleur, ni lui a fourni une quelconque explication, la seule explication donnée étant celle par courrier d'avocat en date du 28 mars 2014, faisant état de problèmes de comptabilité, de sorte que les rentrées financières du bailleur sont restées tributaires de la volonté unilatérale du locataire.

Il découle de ce qui précède que les retards de paiement des loyers au cours de la période prémentionnée ont justifié la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire par le bailleur en date du 24 mars 2014.

La demande de Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) à voir dire que le bail n'est pas résilié n'est dès lors pas fondée, alors que c'est lui-même qui a procédé à cette résiliation le 24 mars 2014.

Partant, la demande de Maître Christian STEINMETZ, agissant en sa qualité de curateur de la faillite PERSONNE1.) à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement des loyers d'avril 2014 à novembre 2015 n'est pas fondée, alors que le contrat de bail a été résilié le 24 mars 2014 à sa propre initiative. Aucun loyer postérieur à cette date n'est donc dû par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à PERSONNE1.).

- Quant au paiement de l'indemnité prévue à la clause « 5 Résiliation » du contrat de bail :

La clause 5 du contrat de bail en cause prévoit que « *Le bailleur est autorisé à dénoncer le présent contrat à tout moment et sans observation de délai pour le cas où le locataire, ne remplit pas régulièrement les obligations assumées au présent constat et spécialement s'il ne paie pas régulièrement le loyer échu, s'il change la destination des biens en violation de l'article 2, s'il sous-loue ou cède le contrat etc. Si le contrat venait à être rompu par la faute du locataire, celui-ci doit au bailleur une indemnité forfaitaire de six mois de loyer à titre d'indemnité de relocation et de manque à gagner. En plus, tous les changements apportés par le locataire pendant la durée du contrat, seront considérés comme étant les propriétés définitifs du bailleur*

 ».

Le tribunal rappelle que l'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Cette indemnité est prévu par l'article 1760 du code civil qui dispose « *En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus*

 ».

En l'espèce, le contrat de bail a été résilié par la faute du locataire qui ne réglait pas régulièrement ses loyers. La clause 5 du contrat de bail trouve à s'appliquer en l'espèce, de sorte que l'indemnité forfaitaire est réduite.

La créance de la faillite PERSONNE1.) s'élève dès lors au montant de 7.500.- euros de ce chef.

- Quant à l'indemnité supplémentaire demandée le curateur de la faillite PERSONNE1.) :

Le curateur de la faillite PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 7.500.- euros pour cause de sa mauvaise foi manifeste et des manœuvres dolosives auxquelles le locataire aurait recouru en l'espèce.

Aucune pièce du dossier ne permet toutefois d'établir la mauvaise foi dans le chef du locataire.

Cette demande est partant à rejeter.

- Quant à la demande en condamnation :

En vertu de l'article 452 du code de commerce, à partir du jugement déclaratif de faillite toute action mobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite.

Les voies d'exécution dont il s'agit comprennent tant les saisies conservatoires, que les saisies-arrêts et les saisies-exécutions. Les actes d'exécution qui auraient été entamés avant la faillite cessent de plein droit de produire leurs effets au profit du saisissant (Les Nouvelles, Tome IV, « Les concordats et la faillite », n°1423 et 1424).

Au sens de cette disposition, les créanciers chirographaires et ceux jouissant d'un privilège général ne sont pas recevables, durant la faillite à assigner le failli, ni même le curateur pour demander leur condamnation, mais ne peuvent agir que par la voie de la déclaration de créance ou de l'action en admission pour faire reconnaître leur créance (voir en ce sens Cass. 13 novembre 1997, n° 1402 du registre).

Dès lors, 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 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 siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il en résulte que le tribunal ne saurait prononcer de condamnation à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en faillite, mais ne peut que fixer le montant de la créance de la faillite PERSONNE1.).

Partant, il convient de fixer la créance de la faillite PERSONNE1.) à la somme de 7.500.- euros.

- Quant aux frais et charges pour les exercices 2013 et 2014 :

Le curateur de la faillite PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 669,24.- euros au titre des frais communs, suivant décompte final pour les exercices 2013 et 2014, ainsi que les frais de consommation privée d'eau et d'électricité.

Il demande au tribunal de céans d'évoquer ce volet qui n'a pas été toisé par le juge de première instance.

L'article 597 du nouveau code de procédure civile dispose que « *Lorsqu'il y aura appel d'un jugement avant dire droit, si le jugement est infirmé et que la matière soit disposée à recevoir une décision définitive, les cours et autres tribunaux d'appel pourront statuer en même temps sur le fond définitivement, par un seul et même jugement.*

Il en sera de même dans le cas où les cours et autres tribunaux d'appel infirmeraient, soit pour vice de forme, soit pour toute autre cause, des jugements définitifs ».

En application de cet article, il y a notamment lieu à évocation si la juridiction d'appel infirme, soit pour vice de forme, soit pour toute autre cause, des jugements définitifs, à condition que la cause soit en état de recevoir une solution définitive.

L'évocation constitue une faculté pour le juge d'appel qui apprécie s'il est de bonne justice de donner à l'affaire une solution définitive.

En matière civile, l'évocation n'est toujours qu'une faculté pour le juge d'appel. En conséquence, l'évocation peut être exercée malgré l'opposition des parties. A l'inverse, les juges d'appel sont libres de ne pas évoquer même si les parties sont d'accord pour le leur demander et, a fortiori, lorsque l'une des parties invoque à son profit la garantie du double degré de juridiction (cf. JCL Procédure Civile, fascicule 718 appel-évocation, n° 2).

Afin de préserver le double degré de juridiction, il n'y a pas lieu à évocation de ce volet de l'affaire qui est à renvoyer, en prosécution de cause, devant le tribunal de paix.

P A R C E S M O T I F S :

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

dit l'appel recevable,

le dit fondé,

partant, par reformation du jugement du 26 mars 2015, dit le contrat de bail du 29 octobre 2012 résilié aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en date du 24 mars 2014,

partant, fixe la créance d'PERSONNE1.) en faillite, représenté par son curateur Maître Christian STEINMETZ à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en faillite, représentée par son curateur Maître Yann BADEN, au montant de 7.500.- euros,

dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice supplémentaire formulée par PERSONNE1.) en faillite, représenté par son curateur Maître Christian STEINMETZ,

partant en déboute,

renvoie les parties en prosécution de cause devant le tribunal de paix pour le volet relatif aux charges des exercices 2013 et 2014,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à charge de la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.