

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (III^e chambre)
2025TALCH03/00097

Audience publique du mardi, vingt mai deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07352

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa DIAS, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2520 Luxembourg, 21-25, Allée Scheffer, en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite suivant un jugement du 22 avril 2024,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette du 2 août 2025,

comparant par Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

- 1) PERSONNE1.), et,
- 2) PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit de l’huissier de justice suppléant Luana COGONI,
sub 1) et sub 2) comparant par Maître Louis Patrick HOUBERT, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,
sub 3) comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07352 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 12 novembre 2024 pour plaidoiries. Suite à une demande de report de PERSONNE3.) du 12 novembre 2024, l'affaire fut refixée péremptoirement pour plaidoiries au 25 février 2025. Par suite d'un courriel de PERSONNE3.) du 25 février 2025, l'affaire fut fixée péremptoirement pour plaidoiries au 29 avril 2025. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, fut entendue en ses moyens.

Maître Louis Patrick HOUBERT, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), répliqua.

Maître Michel KARP, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE3.), fut entendu en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée en date du 28 septembre 2023 au tribunal de paix de et à Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) ont sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) et de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour les voir condamner conjointement au paiement du montant de 13.706,24 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois de juillet 2022, décembre 2022 ainsi que pour la période de janvier à juin 2023.

Ils ont demandé à voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs des parties adverses, à les voir condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur au plus tard le 16^{ème} jour suivant la notification du jugement et à se voir autoriser à les faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais des parties adverses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Ils ont encore réclamé une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 2.000.- euros la condamnation conjointe de SOCIETE1.) et de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement nonobstant opposition ou appel et sans caution avant enregistrement.

SOCIETE1.) a été déclarée en faillite par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 22 avril 2024.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 13 juin 2024, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont modifié leur demande comme suit :

- le total des arriérés de loyers et charges s'élèverait désormais à 24.206,24 euros :
 - à l'égard de PERSONNE3.), la moitié de cette somme, à savoir la somme de 12.103,12 euros est réclamée ;
 - à l'égard de SOCIETE1.), déclarée en état de faillite par jugement du 22 avril 2024, une déclaration de créance aurait été déposée à hauteur de 10.428,12 euros, correspondant à la moitié des loyers échus avant ledit jugement. Pour la période postérieure à la faillite, des arriérés de loyers et de charges à hauteur de 1.675.- euros sont réclamés ;
 - à l'égard de PERSONNE3.) et de SOCIETE1.), en faillite, des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros sont réclamés. Sur question du juge de paix, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré qu'ils auraient subi un dommage par la « *résistance abusive de ne pas payer 15 échéances de loyers* » et que la demande serait basée principalement sur l'article 1134 du Code civil et subsidiairement sur l'article 1382 du code civil.

Par jugement du 11 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte aux parties demanderesses de l'augmentation de leur demande et s'est déclaré compétent pour en connaître.

Il a déclaré la demande en condamnation de PERSONNE3.) et de SOCIETE1.), en faillite, au montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts irrecevable pour être nouvelle.

Il a dit les demandes recevables en la forme pour le surplus.

Il a condamné PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 12.103,12 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges redus jusqu'au mois de juin 2024 inclus, ce montant à majorer des intérêts au taux légal à partir du 28 septembre 2023, date du dépôt de la requête, sur le montant de 6.853,12 euros, et à partir du 13 juin 2024, date de la demande en justice, sur le montant de 5.251 euros, chaque fois jusqu'à solde.

Il a condamné Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.), à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.675.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 22 avril 2024, jour du jugement déclaratif de faillite de SOCIETE1.), jusqu'au mois de juin 2024 inclus, à majorer des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2024, jusqu'à solde.

Il a déclaré résilié le bail conclu entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et de SOCIETE1.), en faillite, a condamné PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) des lieux loués dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a condamné PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 2 août 2024, Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, lui notifié en date du 16 juillet 2024.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à voir constater la nullité, sinon l'absence d'effet du contrat de bail du 12 septembre 2018 à l'égard de SOCIETE1.), en faillite.

A titre subsidiaire, elle demande à voir constater l'absence de qualité de locataire de la partie appelante, et partant à voir déclarer les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées à l'égard de Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la faillite de SOCIETE1.).

Elle demande encore à voir « *Décharger la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) SA de sa condamnation à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement* ».

Elle demande à voir décharger la masse de la faillite de SOCIETE1.) de la condamnation à une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle demande à voir condamner les parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 1.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle sollicite finalement la condamnation des parties intimées à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Carmen RIMONDINI, qui le demande affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) diminuent leur demande à l'égard de PERSONNE3.) à hauteur de 4.050.- euros, correspondant à la garantie locative, et demandent la condamnation de PERSONNE3.) au seul montant de 8.053,12 euros.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Subsidiairement, et au cas où le tribunal déciderait que seul PERSONNE3.) serait tenu par le contrat de bail, ils demandent à le voir condamner au montant de 24.206,24 – 4.050 = 20.156,24 euros, ce montant à augmenter des intérêts au taux légal.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.000.- euros.

PERSONNE3.) dit se rapporter à prudence de justice.

Position des parties

1. Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.)

En date du 12 septembre 2018, PERSONNE3.) aurait signé un contrat de bail en sa qualité de locataire en nom personnel ainsi qu'en sa qualité de gérant de SOCIETE1.), actuellement en état de faillite, portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.) ayant servi uniquement de résidence privée à PERSONNE3.).

En réalité, SOCIETE1.) n'aurait jamais joui des lieux loués. Certes, son siège social se serait trouvé à un moment donné à l'adresse des lieux litigieux. Toutefois, il s'agirait d'une très brève période alors que par assemblée générale du 10 avril 2020, le siège social aurait été transféré à L-ADRESSE1.) et y aurait été maintenu jusqu'à la faillite de la société.

Par conséquent, le contrat de bail aurait été sans cause, issu d'une fausse cause, sinon sans objet certain à l'égard de SOCIETE1.) et serait à déclarer nul et sans effet à son égard.

2. Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estiment que tant PERSONNE3.) que la société SOCIETE1.) se seraient engagés par le contrat de bail et renvoient au fait que la société SOCIETE1.) aurait notamment établi son siège social à l'adresse des lieux loués à compter du 4 avril 2019.

Faute de stipulation de solidarité dans le contrat de bail, les deux locataires seraient chacun tenu pour la moitié des arriérés de loyers et de charges, se chiffrant, comme en première instance, au montant total de 24.206,24 euros :

- à l'égard de PERSONNE3.), la moitié de cette somme, à savoir la somme de 12.103,12 euros est réclamée à titre d'arriérés de loyers et de charges ;
- à l'égard de SOCIETE1.), déclarée en état de faillite par jugement du 22 avril 2024, une déclaration de créance aurait été déposée à hauteur de 10.428,12 euros, correspondant à la moitié des loyers échus avant ledit jugement. Pour la période postérieure à la faillite, ils maintiennent leur demande en condamnation aux arriérés de loyers et de charges à hauteur de 1.675.- euros.

En instance d'appel, ils diminuent toutefois leur demande en arriérés de loyers et charges à l'égard de PERSONNE3.) par rapport à la garantie locative d'un montant de 4.050.- euros et réclament actuellement à son encontre la seule condamnation au montant de 8.053.- euros.

3. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) fait valoir que certes le contrat de bail mentionnerait la société SOCIETE1.) comme preneur et lui-même comme locataire. Or, la société n'aurait occupé les lieux que pendant une courte période et en réalité les lieux loués lui auraient servi comme domicile.

Finalement, il dit se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la question de savoir si la société est ou non liée par le contrat de bail.

Motifs de la décision

1. Quant au contrat de bail

Il résulte d'abord du contrat de bail en cause que « *Il a été conclu entre les soussignés,*

I – Monsieur PERSONNE1.) et Madame PERSONNE2.) (...)
en qualité de bailleur, d'une part et,

II – La société SOCIETE1.) SA (...), représentée par son gérant Monsieur PERSONNE3.),
en qualité de Preneur du bail, d'une part,

Mr. PERSONNE3.),
en qualité de Locataire, d'autre part,

ci-après désignés également par Contractants,

le suivant contrat de location a été conclu (...) »

Ensuite, le prédit contrat de bail porte en sa dernière page, sous la mention « *locataire* » la signature de PERSONNE3.), tant en nom personnel, tant en sa qualité de gérant de SOCIETE2.).

L'argument en vertu duquel SOCIETE1.) n'aurait pas du tout occupé les lieux loués, sinon uniquement pour une période très courte ne porte aucunement conséquence en droit, aussi longtemps qu'il résulte des stipulations contractuelles que SOCIETE1.) s'est engagée en qualité de locataire, tel qu'il est le cas en l'espèce.

Dans ces conditions, le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'aussi bien PERSONNE3.) que SOCIETE1.), actuellement en faillite, sont tenus par les effets de ce contrat de bail litigieux qui leur est pleinement opposable.

2. Quant aux arriérés de loyers et charges

La somme totale de 24.206,24 euros réclamée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'est pas autrement remise en cause, ni par Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.), ni par PERSONNE3.).

Il y a lieu de donner acte aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'ils réduisent leur demande par rapport à la garantie locative d'un montant de 4.050.- euros, de sorte qu'ils ne réclament actuellement plus que le montant de 20.156,24 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges, dont le montant de 8.053,12 euros à l'égard de PERSONNE3.).

Le tribunal tient à souligner que malgré le fait que le contrat de bail prévoit que les locataires acceptent « *solidairement* » (page 1, sous le point n° 1 Objet) la location de l'appartement en cause, les parties s'accordent néanmoins sur le fait qu'il n'y a pas de solidarité entre les locataires en ce que lors des plaidoiries d'appel les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont expressément sollicité la division de la dette et en ce qu'aucune des autres parties, dont notamment Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.), n'a émis d'objection à cet égard.

En l'absence de contestation, il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) le montant de 8.053,12 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 29 avril 2025, date des plaidoiries d'appel et de la réduction de la demande, jusqu'à soldé.

Pour rappel, SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement du 22 avril 2024.

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* ».

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 réservier 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).

Force est de constater, qu'en l'espèce, il est constant en cause que dans le cadre de la faillite de SOCIETE1.) une déclaration de créance a d'ores et déjà été déposée à hauteur de 10.428,12 euros, correspondant à la moitié des loyers échus avant le jugement de faillite.

Partant pour la période postérieure au 22 avril 2024, date du jugement déclaratif de faillite, c'est la masse des créanciers de SOCIETE1.) qui est redevable des arriérés de loyers et charges aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il y a partant lieu, par confirmation du jugement entrepris, de condamner Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.), à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 1.675.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges à compter du 22 avril 2024, jour du jugement déclaratif de faillite de SOCIETE1.), à majorer des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, à savoir le 13 juin 2024, jusqu'à solde.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus quant à la solidarité et au fait que les parties s'accordent qu'il y a division de la dette. Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE3.) n'est pas tenu solidairement du montant de 1.675.- euros.

3. Quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Le tribunal ignore si PERSONNE3.) occupe encore les lieux loués, toujours est-il que Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) demande dans son acte d'appel à voir « *Décharger la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) SA de sa condamnation à déguerpir des lieux loués avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard quarante jours après la notification du jugement* ».

Il y a encore lieu de rappeler qu'il est de principe que la mise en faillite ne met pas de plein droit fin au contrat de bail.

Suivant l'article 1728 du code civil que l'obligation de payer le loyer au terme convenu constitue l'une des deux obligations principales du locataire.

Le non-paiement systématique du loyer aux échéances convenues constitue un manquement grave à l'obligation du locataire de payer régulièrement son loyer et

justifie la résiliation judiciaire du contrat de bail et la condamnation du locataire à évacuer les lieux loués.

Dès lors, et par confirmation du jugement entrepris, il y a lieu à prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des locataires et de condamner PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) à déguerpir des lieux, avec tous ceux qui les occupent de leur chef, dans un délai de 40 jours à compter de la signification du présent jugement.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Le tribunal relève d'emblée que la demande en indemnité de procédure pour la première instance n'a pas été formulée par Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) 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 plaigneurs. 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.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant en ce qui concerne la première instance que pour ce qui est de la présente instance d'appel.

A défaut par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande à l'encontre de PERSONNE3.) en indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

Il échec encore, par réformation du jugement entrepris, de décharger Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance.

Le tribunal tient à souligner que PERSONNE3.) n'a pas demandé à se voir décharger de la condamnation solidaire au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance, de sorte que la condamnation reste maintenue à son égard.

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

Il échet partant de condamner PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de SOCIETE1.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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 et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la réduction de leur demande en arriérés de loyers et charges à concurrence d'un montant de 4.050.- euros,

partant et par réformation du jugement entrepris du 11 juillet 2024,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.053,12 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 29 avril 2025, jusqu'à solde,

dit que PERSONNE3.) n'est pas solidairement tenu du montant de 1.675.- euros,

décharge Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 500.- euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

sauf à dire que le délai de dégagement de **40 (quarante) jours** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et Maître Carmen RIMONDINI, ès-qualités de curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) SA conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.