

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00066

Audience publique du mercredi, douze mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-03971 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), prise en la personne de son représentant légal, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2) la société civile immobilière SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), prise en la personne de son représentant légal, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 23 avril 2024,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ERAS AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-1330 Luxembourg, 26, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, prise en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE3.) SA actuellement en faillite, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), ayant été inscrite au registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit GALLÉ,
comparaissant en personne.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 15 janvier 2025.

Aucune des parties n'ayant sollicité à plaider oralement, elles sont réputées avoir réitéré leurs moyens en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 15 janvier 2025.

Exposé des faits et de la procédure

Par acte sous seing privé du 1^{er} avril 2014, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») a confié à l'agence SOCIETE4.) un mandat de gestion location concernant un appartement situé à ADRESSE1.).

L'article 4 du contrat de mandat de gestion location prévoit que la rémunération de l'agence SOCIETE4.) inclut une assurance « Sécurité Financière du Propriétaire » souscrite auprès de SOCIETE5.).

Le 29 janvier 2018 un contrat de bail a été conclu par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE3.) SA (anc. agence SOCIETE4.)) (ci-après la « **société SOCIETE3.)** ») concernant un appartement à ADRESSE1.), lequel prévoit le versement d'un montant de 3.990 EUR au titre de la garantie locative.

Par acte sous seing privé du 21 janvier 2015, la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI (ci-après la « **société SOCIETE2.)** ») a confié à l'agence SOCIETE4.) un mandat de gestion location concernant un appartement situé à ADRESSE4.).

L'article 4 du contrat de mandat de gestion location prévoit que la rémunération de l'agence SOCIETE4.) inclut une assurance « Sécurité Financière du Propriétaire » souscrite auprès de SOCIETE5.).

Le 27 janvier 2017, un premier contrat de bail a été conclu par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) (anc. agence SOCIETE4.)) concernant un appartement à ADRESSE5.), 2^{ème} étage), lequel prévoit le versement d'un montant de 3.900 EUR au titre de la garantie locative.

Le 13 novembre 2017, un deuxième contrat de bail a été conclu par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) concernant un appartement à ADRESSE6.), 1^{er} étage), lequel prévoit le versement d'un montant de 3.300 EUR au titre de la garantie locative.

Le 8 octobre 2018, un troisième contrat de bail a été conclu par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) concernant un appartement à ADRESSE1.) (14-16, rue de la Libération, 1^{er} étage), lequel prévoit le versement d'un montant de 3.750 EUR au titre de la garantie locative.

Les relations entre parties au titre des contrats de mandat gestion location du 1^{er} avril 2014 et du 21 janvier 2015 ont pris fin courant 2019.

Par jugement du 22 mars 2024 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la société SOCIETE3.) en état de faillite et a nommé curateur Maître Emilie MELLINGER.

Par acte du 23 avril 2024, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont assigné Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins principalement de remboursement du montant de 17.690,82 EUR au titre des garanties locatives non restituées ainsi que du prix de l'assurance « Sécurité Financière du Propriétaire » non souscrite, sinon de fixation de leur créance à ce montant.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les prétentions et moyens sont réputés abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont notifié des conclusions récapitulatives n°2 le 13 novembre 2024.

Maître Emilie MELLINGER, quant-à-elle, n'a pas notifié de conclusions de synthèse. Ses dernières conclusions sont celles du 4 octobre 2024.

En conséquence et en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens figurant

dans les conclusions récapitulatives n°2 notifiées le 13 novembre 2024 par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) et de ceux figurant dans les dernières conclusions notifiées le 4 octobre 2024 par Maître Emilie MELLINGER.

* * *

Aux termes de leurs conclusions récapitulatives n° 2 notifiées le 13 novembre 2024, la **société SOCIETE1.)** et la **société SOCIETE2.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Ordonner avant dire droit à Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, de fournir les coordonnées et contrats complets d'assurance professionnelle n°35024866 et 9000072 (Business et Risques Spéciaux), sous peine d'astreinte de 50 EUR / jour à compter du 20^{ème} jour suivant la réception de l'assignation introductive d'instance ;
- Condamner Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.990 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation introductive d'instance jusqu'à solde ;
- Condamner Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 10.950 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation introductive d'instance jusqu'à solde ;
- Condamner Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.250 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 2.250 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Fixer les créances précitées au passif de la faillite de la société SOCIETE3.) ;
- Condamner Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Stéphane ZINE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) expose être créancière à l'égard de la société SOCIETE3.) en faillite d'un montant de 3.990 EUR au titre de garanties locatives encaissées par cette dernière pour son compte et non restituées.

A l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE2.) expose être créancière à l'égard de la société SOCIETE3.) en faillite d'un montant total de 10.950 EUR au titre de garanties locatives encaissées par cette dernière pour son compte et non restituées.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) exposent que la société SOCIETE3.) en faillite est tenue de leur transmettre une copie complète comprenant les conditions générales et particulières des contrats d'assurances « Business et Risques Spéciaux » n°35024866 et n°9000072 qu'elle a souscrit auprès de SOCIETE5.).

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 4 octobre 2024, **Maître Emilie MELLINGER**, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite demande de :

- Déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) à se voir communiquer une copie des contrats d'assurances souscrits auprès de SOCIETE5.) ;
- Fixer la créance chirographaire de la société SOCIETE1.) au montant de 3.990 EUR ;
- Fixer la créance chirographaire de la société SOCIETE2.) au montant de 10.950 EUR ;
- Débouter la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) de leur demande au titre des primes d'assurances payées ;
- Débouter la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) de leur demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer un montant de 5.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Emilie MELLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En réponse aux demandes, Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE3.) en faillite, fait valoir que les créances de 3.990 EUR et de 10.950 EUR alléguées par les demanderesses ont d'ores et déjà été admises au passif chirographaire de la faillite suivant procès-verbal de vérification des créances du 20 septembre 2024.

S'agissant des contrats d'assurance souscrits auprès de SOCIETE5.), Maître Emilie MELLINGER fait valoir avoir produit ces éléments aux débats. Elle ajoute que la société SOCIETE3.) avait bien souscrit auprès de SOCIETE5.) une assurance « Sécurité Financière du Propriétaire » pour les quatre appartements litigieux.

Motivation

Au vu des conclusions échangées entre les parties, il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) indique avoir conclu le 1^{er} avril 2014 avec la société SOCIETE3.) (anc. agence SOCIETE4.) un contrat de mandat de gestion location concernant un appartement situé à ADRESSE1.) dont elle se prévaut.

La société SOCIETE2.), de son côté, se prévaut d'un contrat de mandat de gestion location conclu le 21 janvier 2015 avec la société SOCIETE3.) (anc. agence SOCIETE4.) concernant un appartement situé à ADRESSE4.).

Il ressort de l'assignation introductive d'instance que la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer :

- 3.990 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués.
- 5.552,40 EUR au titre des primes d'assurance payées malgré l'absence de contrat d'assurance.

La société SOCIETE2.), de son côté, sollicite la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer :

- 10.950 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués.
- 12.138,42 EUR au titre des primes d'assurance payées malgré l'absence de contrat d'assurance.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives n° 2 notifiées le 13 novembre 2024, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer :

- 3.990 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués.

Aux termes de ces mêmes conclusions, société SOCIETE2.) la condamnation de condamner de la société SOCIETE3.) à lui payer :

- 10.950 EUR au titre des dépôts de garantie non restitués.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses demandent l'admission des montants de 3.990 EUR et de 10.950 EUR au passif chirographaire de la faillite.

Il résulte de la combinaison des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, que le tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale pour connaître de toutes les affaires dont la valeur excède 15.000 EUR et pour lesquelles compétence n'est pas attribuée exclusivement en raison de sa nature à une autre juridiction.

Il est admis que c'est la valeur de la demande au moment de l'acte introductif d'instance qui doit être prise en considération pour déterminer la compétence de la juridiction saisie.

En cas de modification du montant de la demande en cours d'instance, il faut pour influencer sur le taux de compétence que l'augmentation ou la réduction de la demande provienne d'éléments antérieurs à l'acte introductif d'instance. Si tel n'est pas le cas, il ne sera pas tenu compte de la valeur modifiée de la demande pour fixer la compétence (Cour d'appel, 28 avril 192, Pas. 28, p. 273).

Pour déterminer la compétence et le taux de ressort par la valeur totale des demandes, les demandes réunies doivent procéder de la même cause.

En vertu de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

Dans la mesure où aucune des parties n'a pris position sur la compétence *rationae valoris* du tribunal eu égard aux prétentions formulées par la société SOCIETE1.), d'une part, et par la société SOCIETE2.), d'autre part, il convient d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2024 et d'inviter les parties à conclure sur cette question.

Il y a lieu de réserver les demandes pour le surplus.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

révoque l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2024,

invite la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI et Maître Emilie MELLINGER, en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE3.) SA en faillite, à conclure sur la compétence *rationae valoris* du tribunal,

invite Maître Stéphane ZINE à notifier et à déposer au greffe ses conclusions limitées à la compétence *rationae valoris* du tribunal, jusqu'au 22 avril 2025 au plus tard,

invite Maître Emilie MELLINGER à notifier et à déposer au greffe ses conclusions limitées à la compétence *rationae valoris* du tribunal jusqu'au 20 mai 2025 au plus tard,

fixe l'affaire à l'audience du mercredi, 4 juin 2025 à 9h00, salle TL 3.06, au premier étage du bâtiment TL de la Cité Judiciaire, pour clôture de l'instruction et pour prise en délibéré,

réserve les demandes pour le surplus.