Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-740/24

Audience publique du 24 novembre 2025

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

1. **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses,

comparant par Maître Serkan SERBEST, avocat à la Cour, demeurant à Bertrange,

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE1.) sàrl-s**, ayant été établie et eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.),

déclarée en état de faillite par jugement rendu en date du 6 juin 2025,

partie défenderesse,

représentée par son curateur, Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, demeurant à L-2520 Luxembourg, 21-25, allée Scheffer,

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement et en premier ressort DATE1.), NUMERO2.), statuant comme suit:

« ***r e ç o i t*** *les demandes,*

c o n s t a t e *que le contrat de bail est résilié d'un commun accord des parties avec effet au 1er avril 2025,*

d i t *la demande en déguerpissement sans objet,*

o r d o n n e *à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser les décomptes des charges des années 2022 à 2023 à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S,*

o r d o n n e *encore à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser un décompte des arriérés de loyers et avances sur charges réclamés pour la période du 1er avril 2022 au 31 mars 2025,*

r e f i x e *l'affaire pour continuation des débats au* ***lundi, 20 octobre 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15****,*

r é s e r v e *les demandes des parties pour le surplus ainsi que les frais.* »

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi 20 octobre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle, Maître Serkan SERBEST, se présenta pour la partie demanderesse et Maître Carmen RIMONDINI se présenta pour la partie défenderesse.

Les parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par jugement NUMERO3.) DATE1.), le tribunal de céans autrement composé a retenu ce qui suite :

« le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t *les demandes,*

c o n s t a t e *que le contrat de bail est résilié d'un commun accord des parties avec effet au 1er avril 2025,*

d i t *la demande en déguerpissement sans objet,*

o r d o n n e *à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser les décomptes des charges des années 2022 à 2023 à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S,*

o r d o n n e *encore à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de verser un décompte des arriérés de loyers et avances sur charges réclamés pour la période du 1er avril 2022 au 31 mars 2025,*

r e f i x e *l'affaire pour continuation des débats au* ***lundi, 20 octobre 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15****,*

r é s e r v e *les demandes des parties pour le surplus ainsi que les frais. »*

Revu ledit jugement NUMERO3.) DATE1.).

Il est constant en cause que le contrat de bail signé entre parties a été résilié d'un commun accord et que le locataire n'occupe plus les lieux depuis le 1er avril 2025.

Suivant décompte actualisé versé en cause lors de l'audience des plaidoiries le 20 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la défenderesse au montant de 40.755,36 euros.

En effet, le montant total des loyers et charges dus se chiffrerait au montant de 162.800,- euros. Suivant décomptes versés pour les années 2022 et 2023, les montants de 1.285,82 euros et de 1.919,54 euros s'y ajouteraient, augmentant ce montant à 166.005,36 euros.

Des paiements à hauteur de 90.250,- euros auraient été effectués jusqu'au 31 mars 2025 et un montant de 20.000,- euros aurait été payé le 21 février 2025.

Le montant restant dû serait ainsi 55.755,36 euros, duquel il y aurait lieu de déduire la garantie bancaire de 15.000,- euros, soit le montant de 40.755,36 euros.

Les demandeurs réclament en outre une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que le remboursement de leurs frais d'avocat d'un montant de 5.000,- euros.

La curatrice, Maître Carmen RIMONDINI, intervenue dans l'instance, sans contester les revendications pécuniaires, explique qu'il y aurait lieu de prendre acte qu'une déclaration de créance d'une montant de 40.155,36 euros a été déposée. Elle conteste en outre formellement les demandes relatives à l'indemnité de procédure et relatives aux frais d'avocat.

Maître Carmen RIMONDINI déclare en outre se réserver le droit de demander la nullité du paiement de 20.000,- euros intervenu en pleine période suspecte.

Au sens de l'article 452 du code de commerce, 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. (Cass. 13.11.1997, 30, 265).

Or, en l'occurrence, les demandeurs avaient introduit leur demande avant la faillite.

Lorsqu'un juge statue sur l'existence et l'importance d'une dette d'un failli, née avant la déclaration de la faillite, il ne peut ni condamner la masse des créanciers à payer cette somme, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite.

Or, même en cas de faillite du débiteur, le créancier peut faire reconnaître en justice sa créance. Toute demande en condamnation contient en effet implicitement une demande tendant à voir fixer la créance du demandeur.

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser le bien-fondé de la créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'égard de la société SOCIETE1.) sàrl-s.

Au dernier stade des plaidoiries, les requérants réclament le montant de 40.755,36 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges impayées.

Le montant de 40.755,36 euros réclamé n'ayant encouru aucune contestation circonstanciée et résulte d'une part du contrat de bail ainsi que du décompte et des pièces versés en cause.

Il y a lieu de fixer la créance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la faillite de la société SOCIETE1.) sàrl-s à 40.755,36 euros et de les inviter à se pourvoir devant le tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de leur créance au passif de la faillite.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Cette demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter alors que les requérants ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes déboursées par elles et non comprises dans les dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament en outre le remboursement de leurs frais d'avocat à hauteur de 5.000,- euros.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que les frais non compris dans les dépens, partant également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage

initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) sàrl-s à leur rembourser leurs frais d'avocats, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de cette dernière, d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Force est toutefois de constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut de ce faire.

En effet, à défaut pour eux de verser la moindre pièce relative à leur demande en remboursement de leurs frais d'avocat, en l'occurrence un mémoire d'honoraires avec preuve de paiement, la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) laisse d'être fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les requérants concluent encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

La requérante ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

P a r c e s m o t i f s :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement, et en premier ressort,

revu le jugement NUMERO3.) DATE1.),

f i x e la créance de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) envers la société SOCIETE1.) sàrl-s en état de faillite à **40.755,36 euros**,

d i t que pour l'**admission de leur créance au passif** de la faillite de la société SOCIETE1.) sàrl-s, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devront **se pourvoir devant qui de droit**,

d i t non fondées les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais d'avocat, et en déboute,

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

impose à la société la société SOCIETE1.) sàrl-s, en état de faillite, les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Patrice HOFFMANN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête

Patrice HOFFMANN
Juge de paix

Simao FREITAS
Greffier assumé