Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3527/26
L-BAIL-269/25

Audience publique du 15 octobre 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

représentée par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen,7, rue des Primeurs, RCS n°B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie à la même adresse, RCS n°B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparant par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOCIETE1.) SARL en faillite,** ayant été établi et ayant eu son siège social à **L-ADRESSE2.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son curateur actuellement en fonctions

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Pierre-Olivier WURTH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par son curateur Maître Léa PERIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'étant pas présent lors de l'audience du 17 septembre 2026.

Faits

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 30 octobre 2025 (3430/25) rendu par le tribunal de paix.

Suite au dernier jugement, l'affaire avait été refixée au 15 janvier 2026, puis refixée au 23 avril 2026 et puis refixée au 17 septembre 2026.

Lors de la prédite audience, Maître Fanny MAZEAUD, fut entendue en ses moyens et conclusions. Le curateur Maître Léa PERIN n'était pas présent.

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

le jugement qui suit :

Quant à la procédure

Dans l'affaire en question, le Tribunal a rendu un jugement numéro 3430/25 en date du 30 octobre 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

«le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) de ne pas avoir payé les loyers ;

condamne Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, autorise PERSONNE1.) à faire expulser Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

réserve les demandes pécuniaires de PERSONNE1.) à savoir en ce qui concerne les arriérés de loyers, y inclus la validation et la conversion de la saisie-gagerie, l'indemnité de procédure et les frais,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 15 janvier 2026 à 09.00 heures, salle JP 0.15. »

Par un courrier du 3 novembre 2025, Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) demanda au Tribunal à ce que l'affaire soit refixée à l'audience de continuation des débats alors qu'elle serait en congé de maternité jusqu'au 21 avril 2026.

L'affaire fut refixée contradictoirement à l'audience du 23 avril 2026 pour continuation des débats.

Par un courriel du 17 avril 2026, Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) informa le Tribunal qu'elle sollicitait à nouveau un report de l'affaire pour des raisons de convenance personnelle (refus d'un congé parental et surcharge de travail).

L'affaire fut refixée contradictoirement et péremptoirement à l'audience du 17 septembre 2026 pour continuation des débats.

Par un courriel du 14 septembre 2026, Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) sollicita à nouveau le report de l'affaire pour des raisons de convenance personnelle (congé parental, intention de changer d'étude). Ce courriel contient une prise de position quant au fond de l'affaire.

En tenant compte du refus du mandataire de PERSONNE1.) d'accorder un nouveau report de l'affaire et alors que le demandeur est en droit de faire juger son affaire dans des délais convenables, le Juge-Président informa les parties que l'affaire serait plaidée à l'audience du 17 septembre 2026 et que les développements quant au fond de l'affaire contenus dans le susdit courriel du 14 septembre 2026 ne seraient pas pris en compte alors que la procédure devant la Justice de Paix siégeant en matière de bail commercial était orale.

Maître Léa PERIN en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) informa le Tribunal par un courriel du 15 septembre 2026 qu'elle avait connaissance de l'audience du 17 septembre 2026 mais qu'elle n'allait pas s'y présenter. En outre, elle informa le Tribunal que « *dans ces conditions, je vous confirme d'ores et déjà que j'interjetterai appel de la décision à intervenir* ».

Dans ces circonstances, l'affaire fut retenue à l'audience du 17 septembre 2026 et l'affaire fut prise en délibéré. Le présent jugement est réputé contradictoire.

<u>Appréciation</u>

Il est constant en cause que par le susdit jugement du 30 octobre 2025, le bail conclu entre parties a été résilié. Il n'y a pas eu appel contre cette décision.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) a quitté les lieux le 31 décembre 2025.

Finalement, il y a lieu de retenir comme établi que la société SOCIETE1.) SARL a été déclarée en état de faillite par un jugement du Tribunal d'arrondissement numéro 2025TALVCOM/00099 rendu le 8 août 2025.

<u>Quant aux arriérés de loyers</u>

Concernant les arriérés de loyers et de charges à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite), il y a lieu de distinguer entre les sommes nées avant le jugement de faillite du 8 août 2025 et celles nées postérieurement au jugement de faillite.

Sur base de ces considérations, il convient de distinguer deux périodes différentes:

** période de février 2024 à juillet 2025 :*

Concernant cette période, PERSONNE1.) a chiffré sa demande comme suit :

("fichier")

"
Il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande.

Au vu des explications reçues à l'audience, tout en considérant l'absence de la moindre contestation de la part de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite), il y a lieu de fixer la créance de PERSONNE1.) à l'égard la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite), au titre des arriérés de loyers et de charges pour la période de février 2024 à juillet 2025 au montant de **82.500 euros**.

Dans sa requête, PERSONNE1.) demande à voir augmenter cette condamnation des intérêts conventionnels de 10% l'an sur les loyers échus et à échoir, à compter de leurs échéances respectives, sinon de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice.

PERSONNE1.) est cependant en défaut de prouver que les parties aient convenu de tels intérêts conventionnels, de sorte à ce que ce sa demande est à déclarer non-fondée.

Alors qu'il ressort de la requête que PERSONNE1.) a formulé une demande d'allocation d'intérêts, même si de tels intérêts ne sauraient être conventionnels en cause, il y a lieu d'assortir la condamnation mentionnée ci-dessus des intérêts au taux d'intérêt légal à partir de la requête du 24 mars 2025 sur le montant de 60.500 euros (le montant repris dans la requête) jusqu'au 8 août 2025, jour du prononcé de la faillite qui arrête le cours des intérêts vis-à-vis de la masse.

Le delta, à savoir la somme de (82.500 – 60.500) 22.000 euros n'est pas à assortir d'intérêts alors que la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers n'a été augmentée qu'à l'audience du 17 septembre 2026, soit postérieurement au jugement de faillite.

** période d'août 2025 à décembre 2025 :*

Concernant cette période, PERSONNE1.) a chiffré sa demande comme suit :

("fichier")

Il est à noter que les sommes réclamées par PERSONNE1.) avant que le jugement du 30 octobre 2025 ait acquis force de chose jugée sont à qualifier d'arriérés de loyers, tandis que les sommes réclamées pour la période postérieure à cette date-butoir sont à qualifier d'indemnités d'occupation.

Pour cette période post-faillite, toujours au vu des explications reçues à l'audience, tout en considérant l'absence de la moindre contestation de la part de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite), il convient de condamner cette dernière au paiement du montant total de **27.500 euros**, à augmenter des intérêts de retard au taux légal, à partir du 17 septembre 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde.

Quant à la validation de la saisie-gagerie

PERSONNE1.) a été autorisé par une ordonnance rendue en date du 28 février 2025 rendue par le Tribunal de céans à procéder à une saisie-gagerie sur les biens meublant l'immeuble pris en location par la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite).

Cette ordonnance a été exécutée en date du 18 mars 2025 aux termes d'un procès-verbal de saisie-gagerie du même jour dressé par l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette.

A l'audience du Tribunal du 17 septembre 2026, PERSONNE1.) a sollicité la validation de cette saisie-gagerie.

Aux termes de l'article 454 du Code de commerce « toutes voies d'exécution pour parvenir au paiement des créances privilégiées sur le mobilier, seront suspendues jusqu'à la clôture du procès-verbal des créances, sans préjudice de toute mesure conservatoire et du droit qui serait acquis au propriétaire des lieux loués d'en reprendre possession. Dans ce dernier cas, la suspension des voies d'exécution établie au présent article cessera de plein droit en faveur du propriétaire ».

En vertu de cette disposition, le bailleur de l'immeuble loué par le failli et qui remplit les conditions de l'article 454 du Code de commerce peut exercer son privilège spécial sur les meubles garnissant les lieux loués, voire sur le produit de leur réalisation, nonobstant le jugement déclaratif de la faillite, puisque les voies d'exécution ne sont pas suspendues à son égard.

Ainsi, la suspension des voies d'exécution cessera de plein droit en faveur du propriétaire auquel est acquis le droit de reprendre possession des lieux loués : il faut une résolution amiable ou judiciaire du contrat de bail. La loi fait ainsi exception à la règle de la suspension des poursuites individuelles au profit du bailleur qui a acquis le droit de reprendre possession des lieux loués, soit en vertu d'un titre d'expulsion antérieur à la faillite, soit dans l'hypothèse où le bail est venu à terme par l'expiration du temps pour lequel il a été conclu.

Eu égard aux considérations précédentes, le bailleur dont la créance remplit les exigences de l'article 454 du Code de commerce, peut demander la validation d'une saisie-arrêt pratiquée avant la déclaration de faillite et sa conversion en saisie-exécution (cf. TAL, 8 mai 2007, n° 103.790 ; TAL, 14 novembre 2017, n° 176.273 ; TAL, 17 mars 2020, n° TAL-2019-06663).

Il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, le bail n'a été résilié que par un jugement rendu par le Tribunal de céans le 30 octobre 2025, soit postérieurement au jugement déclaratif de faillite du 8 août 2025.

Les conditions dans lesquelles la saisie-gagerie pourrait être validée malgré faillite ne sont partant pas remplies en cause.

Il s'ensuit que la demande de validation telle que formulée par PERSONNE1.) à l'audience du 17 septembre 2026 est à déclarer **irrecevable** pour être prématurée.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) conclut à la condamnation du curateur de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du présent jugement.

Comme la société SOCIETE1.) est en faillite, il n'y a pas lieu de mettre à charge de la masse de la faillite le paiement d'une indemnité de procédure et il n'y a pas non plus lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs:

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite) et en premier ressort,

statuant an continuation du jugement numéro 3430/25 rendu en date du 30 octobre 2025 par le Tribunal de céans ;

reçoit la demande en la forme ;

se **déclare** compétent pour en connaître ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers et de charges ;

pour la période de février 2024 à juillet 2025**, fixe** la créance que PERSONNE1.) peut faire valoir dans le cadre de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de **82.500 euros**, avec les intérêts au taux d'intérêt légal à partir de la requête du 24 mars 2025 sur le montant de 60.500 euros jusqu'au 8 août 2025, jour du prononcé de la faillite qui arrête le cours des intérêts vis-à-vis de la masse,

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL (actuellement en faillite), pour la période d'août 2025 à décembre 2025 à concurrence du montant de 27.500 euros,

partant **condamne** Maître Léa PERIN, *ès-qualités* de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL, à payer à PERSONNE1.) le montant de **27.500 euros** à augmenter des intérêts de retard au taux légal, à partir du 17 septembre 2026, date du décompte actualisé, jusqu'à solde ;

dit **non-fondées** les demandes de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure et relative à l'exécution provisoire du présent jugement ;

impose les frais et dépens de l'instance à la masse de la faillite de la société SOCIETE1.) SARL.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière