

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1643/23
du 6.6.2023

Dossier n° L-BAIL-7/23

Audience publique du six juin deux mille vingt-trois

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

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.);

partie demanderesse,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), et étant inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du 24 mars 2023 rendu par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, actuellement représentée par sa curatrice, à savoir Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, demeurant à L-2550 Luxembourg, 108, avenue du Dix Septembre ;

partie défenderesse,

comparant par Maître Morgane INGRAO précitée.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 4 janvier 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 17 janvier 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Le requérant, PERSONNE1.), comparut par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., déclarée en état de faillite, comparut par sa curatrice, Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 4 janvier 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir prononcer la validation de la saisie-gagerie pratiquée le 23 décembre 2022 par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN ainsi que pour voir autoriser la vente aux enchères des objets mobiliers saisis-gagés. Il sollicite en outre une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Par jugement du 24 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a été déclarée en faillite et Maître Morgane INGRAO a été nommée curatrice.

Maître Morgane INGRAO, en sa qualité de curatrice de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. actuellement en faillite, a volontairement comparu à l'audience du 16 mai 2023.

Lors des plaidoiries, la partie requérante a requis, après déduction de la garantie bancaire, la validation de la saisie-gagerie pour la somme de 29.333,56.- euros.

Par jugement rendu en date du 28 février 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. a été condamnée à payer à PERSONNE1.) la somme de 31.565,52.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 15.782,76.- euros à partir du 7 décembre 2022 et sur le montant de 15.782,76.- euros à partir du 7 février 2023, chaque fois jusqu'à solde, au titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de novembre 2022 à février 2023, ainsi qu'une indemnité de procédure de 500.- euros.

PERSONNE1.) a précisé que la restitution des clés est intervenue le 4 avril 2023 et réclame, outre les loyers et avances sur charges retenus par le jugement susmentionné, les loyers et avances sur charges pour les mois de mars et avril 2023.

Maître Morgane INGRAO ne conteste pas le principe de la demande en validation mais s'oppose à la validation de la saisie-gagerie pour les loyers et avances sur charges redus pour les mois de mars et avril 2023 au motif que le requérant ne disposerait pas d'un titre exécutoire pour ces mois.

En vertu de l'article 956 du Nouveau Code de procédure civile, les propriétaires et principaux locataires de maisons, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent un jour après le commandement, et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour les loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les terres.

Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils auront obtenue, sur requête, du juge de paix. En l'espèce, ce dernier cas de figure est à retenir.

La saisie-gagerie, sans commandement préalable, a été autorisée le 8 décembre 2022 pour la somme de 11.633,10.- euros représentant les arriérés de loyers échus.

La demande en validation de la saisie-gagerie est justifiée au regard du jugement précité.

Il ressort des développements antérieurs qu'actuellement, un solde de 29.333,56.- euros à titre d'arriérés de loyers et avances sur charges échus est dû.

La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir au fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe.

L'expression « loyers échus » doit en effet être entendue dans un sens large, et elle comprend tout ce qui est dû en vertu du bail et doit en être considéré comme un accessoire immédiat (cf. Répertoire Pratique Dalloz, Tome X, v° Saisie-gagerie, nos 23 et 31, édition 1924).

La saisie-gagerie faite, elle garantit les loyers à échoir sans qu'il soit nécessaire de la renouveler à chaque terme (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale Dalloz, tome II, v° saisie-gagerie, n° 18).

La saisie-gagerie est donc validée à concurrence de l'intégralité de la dette de loyer échue au jour des plaidoiries.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en validation de la saisie-gagerie pour le paiement du montant de 29.333,56.- euros et de convertir la saisie-gagerie du 23 décembre 2022 en saisie-exécution pour le montant de 29.333,56.- euros.

Il y a lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de la créance.

PERSONNE1.) est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi faisant défaut en l'espèce.

Par ces motifs

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

d é c l a r e la requête recevable ;

d é c l a r e bonne et valable la saisie-gagerie pratiquée le 23 décembre 2022 par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN à la requête de PERSONNE1.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. actuellement en faillite ;

l a c o n v e r t i t en saisie-exécution ;

a u t o r i s e PERSONNE1.) à faire procéder dans les formes et délais de la loi à la vente des objets saisis jusqu'à concurrence du montant de sa créance de 29.333,56.- (vingt-neuf mille trois cent trente-trois virgule cinquante-six) euros, ainsi que des frais tels que de droit ;

m e t les frais à charge de la masse de la faillite.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER