



l'audience publique du lundi, 25 janvier 2016, à 9.00 heures, salle J.P. 0.15, devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour y entendre statuer conformément à la requête prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'audience publique du 11 avril 2016 à laquelle l'affaire fut utilement retenue Maître Katya VASILEVA se présenta en remplacement de Maître Cathy ARENDT pour la société demanderesse et Maître Max MAILLIET reprit l'instance introduite contre la société anonyme SOCIETE2.) déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 janvier 2016 en sa qualité de curateur.

Maître Katya VASILEVA et Maître Max MAILLIET furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

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

Par requête du 22 décembre 2015 la société anonyme SOCIETE1.) a régulièrement fait convoquer la société anonyme SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège aux fins de voir déclarer bonne et valable, sur base de la condamnation à prononcer dans l'instance introduite par requête du 22 octobre 2015, la saisie-gagerie pratiquée par exploit d'huissier Geoffrey GALLE du 10 décembre 2015 et de la convertir en saisie-exécution et s'entendre en outre condamner au paiement de la somme de 800.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique du 11 avril 2016 le mandataire judiciaire de la partie demanderesse a déclaré que sa mandante dispose suivant jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 7 janvier 2016 (n° fiscal 52/16) d'une créance de 41.325.- euros à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) au titre d'arriérés de loyer et a demandé au tribunal de valider la saisie-gagerie pour le prédit montant et de la convertir en saisie-exécution.

Il y a lieu de relever que par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 22 janvier 2016 la société anonyme SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite.

A l'audience publique du 11 avril 2016 le curateur de la faillite de société anonyme SOCIETE2.) a estimé que la demande en validation de la saisie-gagerie ne serait pas recevable alors que le jugement du 7 janvier 2016 ayant procédé à la résiliation du contrat de bail ne serait pas coulé en force de chose jugée de sorte que la requérante ne pourrait pas profiter de l'exception prévue à l'article 454 du code de commerce.

Il s'est référé à un jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 16 février 2016 (n° fiscal 675/16) et plus particulièrement à l'alinéa 3 de la page 6 qui est de la teneur suivante :

*« D'autre part, l'article 454 du code de commerce dispose clairement que l'exception qu'il prévoit ne bénéficie qu'au propriétaire dont le droit de reprendre possession des lieux est acquis. Or cette condition n'est donnée que si le contrat de bail est expiré ou que la résiliation est intervenue avant la déclaration de la faillite (cf. L.FREDERICQ, op. cité, n° 412 ; J VAN RYN et J.HEENEN, op. cité, N§ 2763 ; Les Nouvelles, op. cité, n° 1440) ».*

Le mandataire de la partie demanderesse a indiqué que ce qui compte est que le jugement qui a prononcé la résiliation du contrat de bail est intervenu avant le jugement prononçant la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) et qu'il importe dès lors peu de savoir si ce jugement est définitif ou pas.

Force est de constater que jusqu'au prononcé du présent jugement le curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.) n'a pas communiqué au tribunal de copie d'un acte d'appel de sorte que l'on peut partir du point de vue que le jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 7 janvier 2016 (n° fiscal 52/16) est entretemps coulée en force jugée.

Il n'y a dès lors plus lieu de s'attarder à l'argumentation du curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.).

Ce dernier a en second lieu fait valoir que la validation de la saisie-gagerie ne pourrait porter que sur les meubles meublants à l'exclusion des marchandises et véhicules automoteurs alors que le privilège du bailleur ne porte que sur les meubles.

Le mandataire judiciaire de la partie demanderesse, pour sa part, a soutenu que le privilège du bailleur couvre également les marchandises se trouvant dans les lieux pris en location ainsi que les véhicules qui avaient été utilisés dans le cadre de l'activité commerciale de la faillie.

Sont considérés comme affectés au privilège du bailleur les objets et marchandises nécessaires à l'exercice d'un commerce ou d'une profession, d'une manière générale tous les objets relatifs à l'exercice à l'activité que le locataire exerce dans les lieux loués sous réserve de ceux considérés comme insaisissables par la loi. Même les voitures automobiles ou autres véhicules se trouvant dans le garage qui dépend du bien loué font partie du privilège du bailleur. (Marcel LA HAYE & Joseph VANKERCKHOVE : Le louage de choses : les baux en général, n° 703).

On admet dans certains cas que les voitures ou camions restent soumis au privilège, quand bien même ils se trouvent sur des emplacements extérieurs aux lieux loués, s'ils sont affectés à la jouissance des lieux, suivant leur destination et la profession du locataire, et sans qu'ils doivent s'y trouver en permanence. (ibidem).

Au regard des développements qui précèdent il y a dès lors lieu de conclure que l'intégralité des objets faisant l'objet de la saisie-gagerie pratiquée en date du 10 décembre 2015 par l'huissier de justice Geoffrey GALLE tombent dans le privilège du bailleur invoqué par la société anonyme SOCIETE1.), partant la validation de la saisie-gagerie portera sur les tous objets saisis en date du 10 décembre 2015.

Il n'y a pas lieu d'allouer d'indemnité de procédure à la société anonyme SOCIETE1.).

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande en la forme,

**v a l i d e** la **saisie-gagerie** pratiquée le 10 décembre 2015 par le ministère de l'huissier de justice Geoffrey GALLE contre la société anonyme SOCIETE2.), actuellement en état de faillite, à la requête de la société anonyme SOCIETE1.),

la **c o n v e r t i t** en saisie-exécution,

**a u t o r i s e** la société anonyme SOCIETE1.) à faire procéder à la **vente** dans les forme et délai de la loi des objets saisis **jusqu'à concurrence du montant de 41.325.- €(quarante et un mille trois cent vingt-cinq euros)** augmenté des intérêts légaux tels qu'ils sont prévus au jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 7 janvier 2016,

**d i t** **non fondée** la demande en obtention d'une indemnité de procédure de la société anonyme SOCIETE1.) et en **d é b o u t e** ,

**f a i t m a s s e** des frais et les **i m p o s e** à la masse de la faillite de la société anonyme SOCIETE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD