

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire No. 1986/26
L-BAIL-629/25**

Audience publique du 21 mai 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

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **NUMERO1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse

représentée par la société à responsabilité limitée **C.A.S. SARL**, établie et ayant son siège social à **L-2339 Luxembourg, 1a, rue Christophe Plantin**, inscrite au Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro **B231602**, représentée aux fins de la présente procédure par Maître **Emmanuelle PRISER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant par Maître **Emmanuelle PRISER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société anonyme **SOCIETE2.)**, **SOCIETE2.) SA** 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 NUMERO2.), représentée par son curateur actuellement en fonctions

partie défenderesse

comparant par son curateur Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, n'étant pas présent lors de l'audience du 23 avril 2026.

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 2 juillet 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 8 septembre 2025, puis refixée au 18 décembre 2025, puis refixée au 26 février 2026 et finalement refixée au 23 avril 2026.

A la prédite audience, Maître Emmanuelle PRISER, en représentation de la société à responsabilité limitée C.A.S. SARL, fut entendue en ses moyens et conclusions. Le curateur Maître Charles BERNA 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,

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

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 2 juillet 2025, la société SOCIETE1.) SARL a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2.) ») devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation depuis le 1^{er} mai 2025 jusqu'à la restitution effective des lieux,
- la voir condamner au paiement de la somme de 110.456 euros à titre d'arriérés de loyers,
- la voir condamner au paiement de la somme de 7.150 euros à titre de solde de la garantie locative,
- la voir condamner au paiement de la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Par un jugement numéro 2025TALCH15/01387 rendu en date du 5 novembre 2025, la société SOCIETE2.) a été déclarée en état de faillite et Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, fut nommé en tant que curateur.

Quoique régulièrement cité, Maître Charles BERNA ne comparut pas à l'audience du Tribunal du 23 avril 2026. Alors qu'il ressort d'un courriel du 22 avril 2026 qu'il était parfaitement informé de l'existence de l'audience en question, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire.

Les moyens et prétentions de la société SOCIETE1.) SARL

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que par plusieurs contrats de bail commercial, elle a donné en location à la société SOCIETE2.) les lieux suivants tous situés à l'adresse L-ADRESSE3.) :

- suivant contrat de bail du 1^{er} décembre 2021 : dans un appartement sis au 4^e étage : deux bureaux, un parking et une cave pour un loyer mensuel de 1.450 euros,
- suivant contrat de bail du 1^{er} juin 2022 : dans le même appartement sis au 4^e étage : une chambre supplémentaire et une salle de réunion pour un loyer mensuel de 1.000 euros,
- suivant contrat de bail du 1^{er} mai 2023 : tout l'appartement sis au 4^e étage pour un loyer mensuel de 3.900 euros à augmenter de 400 euros d'avances sur charges par mois.

Seule la garantie locative de 1.450 euros relative au contrat de bail de 2021 aurait été payée, de sorte à ce qu'un impayé de 7.150 euros resterait dû à ce titre.

Ensuite, par un courrier recommandé du 29 janvier 2025, la société SOCIETE1.) SARL aurait procédé à la résiliation de l'ensemble des contrats de bail avec effet au 30 avril 2025 en raison d'un impayé de 78.906 euros.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a augmenté sa demande à titre d'arriérés de loyer au montant de 110.456 euros. Il y a lieu de lui en donner acte.

Malgré la résiliation du contrat de bail, la société SOCIETE2.) se maintiendrait toujours dans les lieux, de sorte à ce qu'elle serait à déclarer occupante sans droit ni titre et il y aurait lieu de fixer l'indemnité d'occupation à 4.300 euros par mois à compter du 1^{er} mai 2025 jusqu'à la libération effective des lieux.

A l'audience du Tribunal, la société SOCIETE1.) SARL a demandé de condamner d'ores-et-déjà au paiement de la somme de 51.600 euros à titre d'indemnités d'occupation échues.

Il est à noter que la société SOCIETE1.) SARL ne conclut pas au déguerpissement des lieux de la société SOCIETE2.).

Appréciation

Il ressort des développements de la société SOCIETE1.) SARL et de l'absence de la moindre contestation de la part de la société SOCIETE2.) que les contrats de bail liant les parties ont été valablement résiliés à la date du **30 avril 2025**.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE2.) se maintient dans les lieux malgré cette résiliation.

La société SOCIETE2.) est partant à déclarer **occupant sans droit ni titre**.

Si le locataire continue à occuper les lieux après la résolution du contrat, il est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation. Cette prestation ne constitue pas un loyer, mais une indemnité en raison de la privation de la jouissance subie par le bailleur.

L'indemnité d'occupation trouve son fondement dans le fait pour l'occupant sans droit ni titre de se maintenir indûment dans les lieux et de porter ainsi préjudice au légitime propriétaire en le privant de la jouissance de son bien. Elle est destinée à réparer le préjudice subi par le propriétaire du seul fait de l'occupation.

Dans la fixation du montant de l'indemnité d'occupation, il faut tenir compte de l'enrichissement injuste de l'occupant, mais aussi de l'appauvrissement éventuel du propriétaire.

En l'absence de contestation circonstanciée, il convient de fixer l'indemnité mensuelle reduite à **4.300 euros**.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à la condamnation de la société SOCIETE2.) aux échéances échues est cependant à déclarer **non-fondée** alors que la demanderesse, en ne demandant pas le déguerpissement de sa locataire, ne veille pas à minimiser son dommage.

Ensuite, en l'absence de toute contestation de la part de la société SOCIETE2.), il y a encore lieu de déclarer fondées les demandes de la société SOCIETE1.) SARL :

- à titre d'arriérés de loyers pour un total de 110.456 euros,
- à titre de paiement du solde de la garantie locative pour le montant de 7.150 euros,

soit pour un total de 117.606 euros.

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 ont 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 y a lieu de fixer la créance de la société SOCIETE1.) SARL à l'encontre de la faillite de la société SOCIETE2.) à **117.606 euros** et de l'inviter à se pourvoir devant le Tribunal compétent pour requérir de lui l'admission de sa créance au passif de la faillite.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500 euros.

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

La requérante conclut 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.

La société SOCIETE2.) en faillite est à condamner aux frais et dépense de l'instance.

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 SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA en faillite,

dit la requête recevable en la forme ;

dit que les contrats de bail conclus entre parties ont été valablement résiliés pour le **30 avril 2025** ;

déclare la société SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA en faillite occupant sans droit ni titre à compter du 1er mai 2025 ;

fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à 4.300 euros ;

déclare non-fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL à titre des indemnités d'occupation échues ;

dit la demande fondée en ce qui concerne les arriérés de loyers et le solde de la garantie locative ;

fixe la créance de la société SOCIETE1.) SARL envers la société SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA en faillite à 117.606 euros ;

dit que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE1.) SARL devra se pourvoir devant qui de droit ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure, et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

impose à la société SOCIETE2.), SOCIETE2.) SA en faillite les frais et dépens de l'instance.

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

