Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3858/25
L-CIV-593/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 NOVEMBRE 2025

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

Dans la cause

entre :

1. PERSONNE1.), et son compagnon

2. PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.), agissant en qualité de tuteurs et de représentants légaux des enfants

3. D.P., demeurant à L-ADRESSE1.),

4. F.P., demeurant à L-ADRESSE1.),

5. A.P., demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses
comparaissant tous par Maître Valentin FÜRST, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

et

1. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), actuellement en faillite, ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

actuellement représentée par son curateur, Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-2535 Luxembourg, 16-18, boulevard Emmanuel Servais,

4. PERSONNE5.), huissier de justice, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses
sub 1) et 2) comparaissant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg
sub 3) comparaissant par Maître Benjamin VOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg
sub 4) faisant défaut.

Faits

Par exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 14 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en qualité de tuteurs et de représentants légaux des enfants D.P., F.P. et A.P., firent donner citation à PERSONNE3.), à PERSONNE4.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL actuellement en faillite et à PERSONNE5.) à comparaître le 13 novembre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des 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 remis,

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 14 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en qualité de tuteurs et de représenants légaux des enfants D.P., F.P. et A.P., ont fait donner citation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), actuellement en faillite et représentée par son curateur, Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, et PERSONNE5.), huissier de justice, aux fins de voir recevoir la tierce-opposition dirigée contre le jugement n° 2109/25 du 18 juin 2025 aux fins de voir déclarer ladite décision inopposable aux demandeurs, ceci notamment au vu du dispositif de plumitif du jugement n° L-BAIL-381/25 du 12 septembre 2025, à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout aux frais

et dépens de l'instance ainsi qu'à une indemnité de procédure de 5.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Lors des débats à l'audience du 13 novembre 2025, le mandataire des parties demanderesses déclara qu'une première demande en tierce-opposition, introduite conformément au parallélisme des formes par voie de requête, aurait été déclarée irrecevable, raison pour laquelle l'actuelle demande serait introduite par voie de citation.

Appel aurait été interjeté contre la précédente décision ayant déclaré la tierce-opposition introduite par voie de requête irrecevable, ceci surtout au vu de ce que cette façon de procéder aurait été proposée par un magistrat de la Justice de paix par écrit.

L'avocat des demandeurs entendit conclure à voir accorder un délai, ceci surtout au regard d'une potentielle litispendance avec l'instance d'appel actuellement pendante par devant le Tribunal d'arrondissement.

Subsidiairement, il y aurait lieu de constater que la présente tierce-opposition serait dirigée contre une instance se mouvant entre les propriétaires de l'immeuble actuellement occupé par les demandeurs, donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), déclarée en faillite, bailleresse des demandeurs suivant contrat de sous-location, ayant donné lieu à un jugement numéro 2109/25, L-BAIL-381/25 rendu en date du 18 juin 2025 et ordonnant le déguerpissement des lieux du locataire principal.

Or, les parties demanderesses seraient sous-locataires et auraient conclu un contrat afférent seulement avec la société, locataire principal. Elles n'auraient pas été informées des décisions prises et se verraient désormais menacées d'expulsion par l'huissier de justice PERSONNE5.), sans pouvoir autrement se défendre.

La tierce-opposition aurait pour finalité de rendre ce jugement inopposable aux parties requérantes. Elles auraient entretemps tenté d'obtenir un sursis, demande qui, suivant décision n° 2825/25, L-BAIL-381/25 du 12 septembre 2025, aurait été déclarée irrecevable au motif que seule la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et non PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en nom personnel et représentant les intérêts de leurs enfants mineurs, aurait été condamnée au déguerpissement.

Les demandeurs entendraient obtenir une décision définitive, toisant une fois pour toute la question. Leur finalité ne serait aucunement de profiter mais ils aimeraient avoir justice. Ils n'auraient pas d'autre logement et l'avocat déclara vouloir tout faire pour « *ces pauvres gens* ».

Sur question du Tribunal, l'avocat des parties demanderesses dut reconnaître ne pas avoir une base légale pour agir à l'encontre de l'huissier de justice

PERSONNE5.), ni contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), de sorte qu'il entendrait limiter sa demande à leur voir déclarer commun le jugement à intervenir.

Par contre, la solidarité serait maintenue par rapport aux parties bailleresses qu'il y aurait lieu à condamner à l'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclara s'abstenir de plaider le libellé obscur alors qu'il aimerait avoir une décision au fond. Pour sa partie, il n'existerait aucune litispendance justifiant un nouveau délai. Il faudrait constater que si litispendance il y avait, elle aurait été provoquée par la partie adverse, introduisant parallèlement un appel contre une décision relative à la forme de la tierce-opposition et une nouvelle tierce-opposition, suivant la forme de la citation.

Quant au fond, un jugement en matière de bail aurait été pris et le déguerpissement des lieux aurait été ordonné par rapport au locataire principal et de tous ceux qui s'y tiennent de son chef. Il ne serait pas contesté qu'un contrat de sous-location aurait été conclu entre les parties demanderesses et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), locataire d'origine. Il s'ensuivrait que les parties, actuellement demanderesses, tomberaient sous la dénomination de « *tous ceux qui s'y tiennent de son chef* ». Elles se trouveraient dans les lieux du chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). La décision originaire serait claire, le locataire et ses sous-locataires devraient quitter les lieux.

Dans ce dossier, il y aurait un excès de procédures, six en tout, appels compris. La finalité serait de mettre de la pression sur l'huissier de justice aux fins d'éviter d'être mis à la porte.

Il faudrait encore préciser que les parties sous-locatrices n'auraient plus payé de loyers depuis un bon moment, ni à la société, ni à la masse de la faillite. Il serait dès lors formellement contredit que les demandeurs n'entendraient pas profiter. Ils n'auraient entrepris aucune démarche pour se reloger, malgré l'information de leur obligation de quitter les lieux. Au contraire, ils feraient tout pour se maintenir dans les lieux.

Concernant la demande en tierce-opposition, le mandataire des parties bailleresses aurait du mal à comprendre la finalité des parties adverses. Dans le dispositif il serait demandé de déclarer le jugement inopposable aux demandeurs. Or, le dispositif de la décision attaquée serait clair : toutes les parties se trouvant dans les lieux seraient condamnées à déguerpir.

Les parties demanderesses n'auraient été ni présentes, ni appelées à assister à l'audience. Désormais, leur avocat entendrait se baser sur le plumitif d'une autre instance pour justifier que le Tribunal aurait décidé que les parties demanderesses ne seraient pas visées par le déguerpissement ordonné.

Or, cette décision ne saurait rendre le jugement précédent inopposable, voire inopérant. Il ne s'agirait aucunement d'un moyen juridique et il n'y aurait pas lieu de faire droit à la demande.

Il serait un fait que du moment que le locataire / bailleur des sous-locataires doive déguerpir des lieux, il en serait de même pour les sous-locataires. Ils ne pourraient demander en justice un maintien dans les lieux et devraient en conséquence partir.

Il y aurait encore lieu de relever que le délai de déguerpissement aurait été fixé largement. Néanmoins, aucun effort ne serait fait de l'autre côté de la barre pour se reloger.

La tierce-opposition serait purement et simplement à déclarer non-fondée, à l'instar de la demande en indemnité de procédure de 5.000 euros.

À titre reconventionnel, les parties bailleresses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), demanderaient à se voir allouer une indemnité de procédure de 750 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. L'iniquité serait clairement donnée, la finalité de la procédure étant purement dilatoire. Les parties demanderesses seraient de mauvaise foi alors qu'elles entendraient se maintenir dans les lieux sans payer le loyer et les bailleresses originaires, actuellement défenderesses, auraient dû organiser leur défense pour l'appartement qui ne serait toujours pas disponible.

Les parties demanderesses seraient également à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), actuellement en faillite et représentée par son curateur en fonctions, se rallia aux moyens de l'avocat des parties bailleresses. Il confirma que par suite de la nomination de Maître Philippe SYLVESTRE en qualité de curateur, des vérifications auraient été faites au niveau comptable et aucun paiement de loyers n'aurait été enregistré de la part des sous-locataires, actuellement demandeurs en tierce-opposition.

Il conclut à voir déclarer cette procédure irrecevable sinon non-fondée.

Le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) insista que la question soit définitivement jugée pour des personnes qui, sans avoir connaissance de la procédure au fond, se seraient vu afficher les actes d'huissier leur annonçant le déguerpissement. Ils voudraient juste pouvoir prendre part aux débats et contester la décision.

Le Tribunal se trouve saisi d'une tierce-opposition dirigée par les parties occupant les lieux en sous-location contre leur bailleur, locataire originaire, les parties bailleresses originaires et l'huissier de justice aux fins de voir déclarer le jugement originaire, rendu entre les parties bailleresses et locataire principales, inopposables aux demandeurs en tierce-opposition.

Suivant la demande introductive d'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent en leur qualité de tuteur et de représentants légaux de leurs enfants mineurs. Or, contrairement aux autres procédures, ils ne mentionnent pas agir en leur propre nom. Aucune des parties défenderesses n'a relevé ce point qui, par les moyens indiqués dans la citation, à qualifier d'erreur matérielle.

À la barre d'audience et sur demande du Tribunal, le mandataire des demandeurs renonce à toute condamnation à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en faillite, et PERSONNE5.) et sollicite que la décision à intervenir leur soit déclarée commune.

Il échoit de lui en donner acte.

Les demandeurs estiment avoir correctement réalisé la tierce-opposition par voie de requête, forme déclarée irrecevable par un jugement n° 3096/25, L-BAIL-749/25 rendu le 9 octobre 2025 et demandent une refixation aux fins que l'appel dirigé contre cette décision puisse être toisé au risque de créer une litispendance.

Le Tribunal constate que la demande actuelle est introduite par voie de citation qui est la voie de saisine ordinaire du juge de Paix, de sorte que la demande est à déclarer recevable en la pure forme.

Le Tribunal considère qu'il n'y a pas lieu à considérer une litispendance en l'espèce alors que l'instance d'appel devra toiser un jugement se limitant à la recevabilité d'un mode de saisine, non quant au fond.

Cette juridiction est dès lors compétente pour connaître de la demande.

Quoique la qualité à agir des parties demanderesses sur tierce-opposition ne soit pas mise en cause, le Tribunal entend préciser que l'article 612 du nouveau code de procédure civile prévoit deux conditions, à savoir que la tierce-opposition est formée contre une décision qui préjudicie aux droits des demandeurs qui n'ont été ni partis, ni même appelés à assister à l'audience ayant donné lieu au jugement entrepris.

Tel est le cas en l'espèce alors que le jugement attaqué n° 2109/25, L-BAIL-381/25 du 18 juin 2025 entraîne des répercussions sur le maintien dans les lieux des demandeurs qui n'ont pas été appelés à assister à l'audience ni y ont été représentés.

Suivant la demande introductive d'instance, la finalité de la présente action est de déclarer la prédite décision inopposable aux demandeurs qui se basent, pour justifier de leur demande, sur la décision n° 2825/25 rendue à l'audience extraordinaire du 12 septembre 2025 dans le cadre d'une demande en sursis et qui dit que « *il s'ensuit que la société SOCIETE1.) en faillite mais non les consorts GROUPE1.) a été condamnée à déguerpir*.

Les consorts GROUPE1.) ne sauraient ainsi pas se prévaloir de la qualité de « personne condamnée au déguerpissement » telle que prévue par l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil » (pièce 8 de la farde de Maître Valentin FÜRST, page 4, 4e et 5e alinéa).

Leur mandataire en déduit que ses parties ne sont pas considérées comme étant expulsables et demande à voir confirmer cette interprétation par une décision judiciaire.

Force est toutefois de relever que la décision originaire, ayant trait au contrat principal de location, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), bailleresse en sous-location, « *est condamnée à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de 40 jours à partir de la notification du présent jugement* » (pièce n° 2 de Maître Valentin FÜRST, page 6, 7e alinéa).

La terminologie « *avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef* » vise les personnes séjournant dans l'immeuble concerné sans avoir un lien direct avec le contrat de bail principal, et notamment les parties s'y trouvant en sous-location par rapport à la société locataire principale. Ces parties, n'ayant aucun lien contractuel avec les bailleurs originaires, ne sont en effet pas les parties condamnées directement à déguerpir des lieux mais le sont par effet corrélatif de la décision visant leur bailleur en sous-location.

Tout en n'ayant pas de qualité à agir en principal, ces parties subissent les effets de la décision condamnant leur bailleur, locataire principal, à déguerpir des lieux. Cette circonstance a par ailleurs été parfaitement comprise par le mandataire des parties demanderesses qui a entretemps introduit une demande en sursis, ayant donné lieu à une décision du 12 septembre 2025, l'ayant déclarée irrecevable, à l'instar d'une ordonnance rendue en référé urgence le 13 octobre 2025.

Au regard de ce que le jugement préqualifié du 18 juin 2025 est clair dans ses formulations, notamment concernant l'obligation de déguerpissement des lieux avec référence aux personnes s'y trouvant du chef, partant suivant contrat de sous-location avec le locataire principal, la demande en tierce-opposition de voir déclarer cette décision inopposable à leur encontre doit être déclarée non-fondée.

Eu égard à l'issue de l'instance, les parties demanderesses en tierce-opposition étant les parties qui succombent, leur demande à se voir allouer une indemnité de

procédure au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non-fondée.

À titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à se voir allouer une indemnité de procédure de 750 euros au vœu de l'article 240 du prédit code.

Cette demande est recevable pour avoir été formulée suivant les principes légaux.

Il échoit de constater que malgré une décision au fond, opposable aux personnes se trouvant en sous-location et comprise comme telle de prime abord par leur avocat, ayant soumis une demande en sursis, les demandeurs s'acharnent à vouloir renverser l'effet de celle-ci par tous moyens, obligeant les propriétaires des lieux sous-loués à se défendre et engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge.

La demande est partant à déclarer fondée pour le montant de 750 euros.

À la demande expresse des parties demanderesses, la présente décision est à déclarer commune à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en faillite, et à PERSONNE5.), huissier de justice.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.), PERSONNE2.), parties qui succombent.

P A R C E S M O T I F S :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

se déclare compétent pour en connaître,

dit la demande non-fondée et en déboute,

dit non-fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure,

la **dit** recevable et fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 750 (sept cent cinquante) euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance,

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), en faillite et à PERSONNE5.), huissier de justice.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur, assistée du greffier Sven WELTER, avec lequel le présent jugement a été signé, date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**