Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4232/25
L-CIREF-8/25

O R D O N N A N C E

rendue le dix-huit décembre deux mille vingt-cinq en matière de référé civil par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur à Luxembourg, assistée du greffier Sven WELTER,

dans la cause

entre :

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

partie demanderesse
comparaissant par Maître Marcel MARIGO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse
comparaissant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la présente minute – déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 3 novembre 2025.

Sur convocations émanant du greffe, les parties furent convoquées à l'audience publique du 20 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 novembre 2025 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 a été fixé,

l'ordonnance qui suit:

Par requête en mainlevée totale de saisie-arrêt du 31 octobre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a demandé l'autorisation à faire convoquer la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) par devant le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de référés pour concilier les parties si faire se peut, sinon à voir ordonner la mainlevée totale de la saisie-arrêt pratiquée en date du 2 octobre 2025 entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile

Il résulte des pièces versées en cause que sur autorisation présidentielle du 2 octobre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a fait pratiquer saisie-arrêt par exploit d'huissier du 15 octobre 2025 entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) pour avoir sûreté et paiement de la somme de 79.324,93 euros en principal, sous réserve d'augmentation de la demande et notamment des intérêts à échoir par rapport à des arriérés de loyers.

Au titre de sa requête en autorisation de saisir-arrêter, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a fait valoir une créance résultant de plusieurs loyers impayés d'une valeur de 79.324,93 euros au 1er octobre 2025, qu'elle n'avait pas donné suite à la convocation lui adressée par la partie bailleresse aux fins de procéder à l'état des lieux de sortie et à la remise des clés prévue le 21 mai 2025 et que depuis, la partie bailleresse aurait du mal à contacter la partie adverse.

Elle estime par conséquent que l'urgence était donnée.

À l'appui de la demande en mainlevée faite par référé, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fait exposer que la saisie-arrêt affecterait l'intégralité de ses avoirs disponibles en comptes bancaires, l'empêchant à procéder au paiement des salaires des employés, au règlement des fournisseurs et au versement des cotisations sociales et avances fiscales.

À la base de la saisie-arrêt orchestrée par la partie adverse serait un bail commercial conclu entre parties le 28 février 2014 et qui, par suite de plusieurs

cessions, aurait abouti à une résiliation suivant avenant du 26 février 2018, avec effet au 31 août 2018, en raison de travaux projetés.

Le bailleur serait toutefois revenu sur sa décision et aurait continué à encaisser les loyers sans procéder à la réalisation des travaux annoncés comme justification de la résiliation. Par courrier du 21 janvier 2022, le mandataire de la bailleresse aurait, suivant courrier, à nouveau résilié le bail en annonçant la réalisation desdits travaux, sans donner suite.

Cette insécurité juridique aurait donné lieu au retrait à la société requérante de son droit d'exploiter « ENSEIGNE1.) ».

Par courrier du 20 mars 2025, la partie requérante aurait demandé les disponibilités de la société requise aux fins de faire réaliser l'état des lieux de sortie et procéder à la remise des clés. Sur ce, le contrat de bail aurait été encore une fois résilié par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) suivant courrier du 22 avril 2025 pour de prétendues fautes du locataire, et ce pour la troisième fois.

Par ailleurs, les paiements auraient été régulièrement assurés jusqu'en février 2025 et ce serait à tort que la partie défenderesse se prévaudrait d'impayés de 79.3324,93 euros. Les clés auraient été remises en mai 2025, lors d'une réunion en présence d'une salariée de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

En droit, il y aurait urgence en ce que les comptes de la société demanderesse se trouveraient bloqués, justifiant un recours en référé sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile.

La société requérante solliciterait, au vu des abus manifestes commis à son encontre par la société défenderesse, une indemnité pour action abusive et vexatoire, estimée à 12.500 euros au vœu de l'article 6 du Code civil, une prise en charge des frais d'avocat engagés dans la présente instance et estimés à 7.500 euros sous toutes réserves outre une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

En tout état de cause, la partie adverse serait à condamner aux frais et dépens de l'instance et il y aurait lieu d'assortir l'ordonnance à intervenir de l'exécution provisoire.

Lors des débats à l'audience du 27 novembre 2025, le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) reprit l'ensemble des faits et développements en droit contenu dans la requête en référé. Il insista notamment sur la circonstance que la demande en validation de la saisie-arrêt aurait été introduite par devant le Tribunal d'arrondissement, alors qu'il s'agirait clairement d'une compétence exclusive de la Justice de paix, en l'occurrence en matière de bail commercial.

Aucune décision n'aurait encore été rendue au fond, ce qui rendrait la situation de la partie demanderesse d'autant plus insoutenable.

Il insista dès lors sur les indemnités pour action abusive et vexatoire, l'indemnité de procédure ainsi que les frais d'avocat engagés.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) reconnut que la demande en validation de la saisie-arrêt aurait été introduite par erreur par devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, attribuant celle-ci à l'huissier de justice.

Sur question du Tribunal, l'avocat ne put indiquer comment il allait remédier à cette erreur. Il déclara ne pas encore avoir reçu d'échéancier pour les conclusions à soumettre.

En tout état de cause, la Justice de paix serait compétente pour toiser le référé et le fond du dossier.

La partie défenderesse entendit répliquer aux moyens adverses en soulignant que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord des parties dès 2018, mais le locataire aurait imploré le bailleur à lui accorder un maintien dans les lieux. Cette situation aurait perduré jusqu'en 2022 où le contrat de bail aurait été définitivement résilié, mais le locataire s'y serait encore maintenu.

Désormais, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s'empresserait de quitter les lieux sans pour autant régler les arriérés de loyers.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) entendrait préciser qu'au moins 31.427,87 euros, correspondant à quatre loyers impayés, seraient dus.

En conséquence, il y aurait lieu principalement à débouter la partie adverse de sa demande, sinon subsidiairement, à voir limiter la mainlevée aux fins de maintenir la garantie par rapport au montant de 31.427,87 euros.

L'avocat de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) insista sur l'absence de titre par rapport à la créance, ce qui incita le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) de répliquer que le titre était indifférent et qu'il suffirait qu'il y ait une apparence de certitude. La partie adverse ne prouverait pas ce qu'elle avancerait.

Il est aujourd'hui admis que la partie frappée d'une saisie-arrêt autorisée par le juge en application de l'article 694 du nouveau code de procédure civile, tel le cas en l'espèce, dispose notamment de la voie d'action basée sur l'article 15 du nouveau code de procédure civile, à savoir relative au référé devant le Tribunal de

paix aux fins de solliciter l'annulation de la procédure de saisie-arrêt. Cette action, soumise aux règles procédurales du référé, est examinée au regard de sa justification à l'aune des cas d'ouverture des procédures de référé, dont notamment le référé-urgence et le référé-sauvegarde et pour aboutir doit réunir les conditions requises par ces textes. La recevabilité de ces actions a généralement été limitée à la période antérieure à la saisine de la juridiction du fond appelée à statuer sur la validité de la saisie-arrêt.

Suivant l'article 15, préqualifié, la demande est formée au choix de la partie demanderesse par voie de citation ou par voie de requête.

Il s'ensuit que la demande, introduite par voie de requête, est recevable en la pure forme. Elle l'est également au regard de l'absence de toute action au fond.

Suivant la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), la saisie-arrêt réalisée sur ses comptes auprès de la société anonyme SOCIETE3.) lui cause un préjudice par le blocage de ceux-ci sans que la société créancière fasse les démarches nécessaires pour obtenir une décision au fond.

Elle renvoie à la circonstance qu'aucun titre n'existe à la base de la demande en saisie-arrêt dont la procédure est mal dirigée, alors qu'introduite pour validation par devant le Tribunal d'arrondissement.

Il y a, suivant cette société, urgence à voir remédier audit blocage par une mainlevée de la saisie-arrêt.

La société adverse y résiste en soutenant que la partie locatrice s'est maintenue dans les lieux sans pour autant payer le loyer par rapport à presque 80.000 euros, nuancés à la barre comme correspondant à au moins quatre loyers pour un peu plus de 30.000 euros.

Aux termes de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile, tout créancier peut en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise.

La saisie-arrêt peut ainsi avoir lieu en vertu d'un titre authentique ou sous seing privé, de quelque nature qu'il soit, pourvu qu'il contienne obligation ou condamnation entraînant une créance.

Dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre d'une part la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase d'exécution, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant

statué sur la validité de la saisie-arrêt (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, page 44).

Force est de relever que de l'aveu de la partie requise, la procédure de saisie-arrêt a été mal exécutée en ce que pour une raison ignorée, la validation en est demandée par devant le Tribunal d'arrondissement au lieu de la Justice de paix.

Il est encore constant en cause que la partie défenderesse a fait bloquer les comptes de la requérante au motif qu'il y a des arriérés de loyers à payer pour 79.324,93 euros tandis qu'à la barre d'audience il réduit ce chiffre à 31.427,87 euros, montant auquel il demande à voir maintenir en tout état de cause la saisie-arrêt.

Le Tribunal constate au regard des pièces soumises que malgré l'introduction d'une saisie-arrêt sur comptes suivant acte d'huissier du 20 octobre 2025, la demande au fond permettant de clarifier le principe et le quantum d'un montant effectivement redu n'a été introduite que le 14 novembre 2025, la convocation en vue de la fixation de l'affaire étant prévue pour le 5 février 2026.

Dans ces circonstances, vu notamment les fluctuations de montants demandés par le bailleur, les longs délais à venir pour clarifier la créance effective en loyers échus et impayés, il y a lieu de constater que le maintien de la saisie-arrêt aura pour effet de causer une nuisance disproportionnée à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Il échoit dès lors d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit de l'huissier de justice Luana COGONI en date du 15 octobre 2025 sur les avoirs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) SA.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) conclut à se voir allouer une indemnité pour action abusive et vexatoire basée sur l'article 6 du Code civil et chiffrée à 12.500 euros, une indemnité pour frais d'avocats engagés basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et évaluée à 7.500 euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'appréciation d'une demande relative à une action abusive et vexatoire nécessite dans le chef du juge saisi une analyse du fond du dossier qui est contraire à la procédure de référé basée sur l'article 15 préqualifiée.

Cette demande est dès lors à rejeter comme étant irrecevable.

Il en va de même de la demande relative aux frais d'avocat pour laquelle le juge devrait analyser si une faute a été commise et un préjudice causé, de sorte que cette demande est encore à déclarer irrecevable.

La demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est un accessoire à la demande principale et peut dès lors être appréciée par le juge des référés.

Il résulte de la demande et n'est pas autrement contesté par la partie adverse que devant l'ensemble des irrégularités, notamment procédurales, et pour éviter un préjudice à la demanderesse par le maintien d'un blocage de compte au-delà d'un délai raisonnable, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s'est vue obligée d'agir en justice et d'engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est dès lors à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 500 euros étant jugé adéquat.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), partie qui succombe.

Conformément à l'article 16 du nouveau code de procédure civile, les ordonnances visées à l'article 15 sont exécutoires par provision et sans caution, à moins que le juge ne décide d'en exiger une. Or, en l'espèce il n'y a aucune raison d'en ordonner une.

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

Nous, Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement et en premier ressort,

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande en référé sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile ;

déclarons la demande recevable et fondée ;

partant, **ordonnons** la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée suivant exploit d'huissier de justice Luana COGONI du 15 octobre 2025 entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) sur les avoirs de la partie demanderesse ;

déclarons irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité pour action abusive et vexatoire ;

déclarons irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en condamnation de la partie adverse aux frais d'avocats engagés,

déclarons partiellement fondée la demande formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation à une indemnité de procédure,

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 500 (cinq cents) euros de ce chef,

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais de l'instance ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

Fait à Luxembourg, le dix-huit décembre deux-mille vingt-cinq.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**