Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1880/26
du 12.05.2026

Dossiers n^{os} L-CIV-590/25 et L-CIV-17/26

Audience publique du douze mai deux mille vingt-six

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

PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.),

demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

élisant domicile en l'étude de KRIEGER ASSOCIATES société anonyme, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg et au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle est constituée et occupera, ainsi qu'au secrétariat communal du lieu où demeure(nt) le(s) tiers-saisi(s),

comparant à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER précité,

et

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

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Esch-sur-Alzette.

Faits

I)

Par exploit du 26 septembre 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 6 novembre 2025 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-590/25.

II)

Par exploit du 1er décembre 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 15 janvier 2026 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-17/26.

Après trois remises concernant l'affaire n° L-CIV-590/25, respectivement deux pour ce qui concerne l'affaire n° L-CIV-17/26, les deux affaires précitées furent utilement retenues à l'audience publique du lundi, 2 mars 2026 à 15 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), élisant domicile en l'étude de KRIEGER ASSOCIATES société anonyme, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, laquelle est constituée et occupera, ainsi qu'au secrétariat communal du lieu où demeure(nt) le(s) tiers-saisi(s), comparurent à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER précité, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., comparut par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et fixa le prononcé au 13 avril 2026.

En date du même jour, le tribunal prononça la rupture du délibéré et refixa les affaires pour reprise en délibéré dans une audience civile, à l'audience publique du lundi, 27 avril 2026 à 15 heures, salle JP 0.15, lors de laquelle elles furent de nouveau utilement retenues.

Les requérants, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), élisant domicile en l'étude de KRIEGER ASSOCIATES société anonyme, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, laquelle est constituée et occupera, ainsi qu'au secrétariat communal du lieu où demeure(nt) le(s) tiers-saisi(s), recomparurent à l'audience par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER précité, tandis que la défenderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., comparut par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour.

Sur ce, le tribunal reprit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Indications de procédure

En vertu d'une ordonnance rendue exécutoire par le juge de paix de Luxembourg en date du 9 septembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait pratiquer, suivant exploit d'huissier de justice Carlos CALVO du 23 septembre 2025, saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. sur les sommes, effets et avoirs qu'elle détient ou pourrait redevoir à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. pour sûreté, conservation et obtenir paiement de la somme de 69.690,- euros sous réserve de tous autres montants redus, ainsi que des frais et intérêts.

Cette saisie-arrêt fut dénoncée à la partie défenderesse par exploit d'huissier de justice Laura GEIGER du 26 septembre 2025, ce même exploit contenant, outre une demande en condamnation du montant de 69.690,- euros, citation en validation de la saisie-arrêt pour le même montant ainsi qu'une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.200.- euros.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie, par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, du 1er octobre 2025.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-CIV-590/25.

En vertu d'une ordonnance rendue exécutoire par le juge de paix de Luxembourg en date du 7 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait pratiquer, suivant exploit d'huissier de justice Carlos CALVO du 25 novembre 2025, saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) sur les sommes, effets et avoirs qu'elle détient ou pourrait redevoir à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. pour sûreté, conservation et obtenir paiement de la somme de 25.768,- euros sous réserve de tous autres montants redus, ainsi que des frais et intérêts.

Cette saisie-arrêt fut dénoncée à la partie défenderesse par exploit d'huissier de justice Laura GEIGER du 1er décembre 2025, ce même exploit contenant, outre une demande en condamnation du montant de 25.768,- euros, citation en validation de la saisie-arrêt pour le même montant ainsi qu'une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.200.- euros.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie, par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, du 4 décembre 2025.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-CIV-17/26.

Le tribunal constate qu'il existe entre les actions inscrites sous les numéros L-CIV-590/25 et L-CIV-17/26 un lien tel qu'il y a intérêt, pour une bonne administration de la justice, à les juger en même temps et par un même jugement.

A l'audience publique du 27 avril 2026, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent uniquement les demandes en validation des deux saisies-arrêts sur base du jugement numéro 1387/26 rendu en date du 13 avril 2026 par le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et les demandes en condamnation à titre d'indemnité de procédure.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. s'est rapportée à prudence de justice.

Appréciation des demandes

Les demandes ont trait à la validation de deux saisies-arrêts pratiquées pour le montant de 69.690,- euros, respectivement de 25.768,- euros, se rapportant à des arriérés de loyers et de charges.

L'article 3 point 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en allocation d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

L'article 1er du nouveau code de procédure civile dispose dans son alinéa 3 que le juge de paix connaît, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de sa compétence, de toutes les saisies mobilières et de leurs incidents, dès lors que ceux-ci rentrent eux-mêmes dans les limites de sa juridiction.

En l'occurrence, la cause des saisies-arrêts invoquées réside dans des arriérés de loyers restés impayés, partant dans une créance en matière de bail à loyer, de sorte que, par application des articles 1er alinéa 3 et 3 point 3° précités, le tribunal saisi est compétent pour connaître de la demande en validation.

Les demandes, régulières en la forme, sont recevables à cet égard.

Il résulte du jugement précité numéro 1387/26 du 13 avril 2026 que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. a été condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant total de 167.487,69 euros avec les intérêts conventionnels de 1,5% par mois à compter des échéances respectives en ce qui concerne les loyers et avances sur charges et à compter du 2 mars 2026 en ce qui concerne le montant de 5.109,69 euros, le tout jusqu'à solde. Le tribunal a par ailleurs ordonné l'exécution provisoire partielle du jugement nonobstant toute voie de recours

et sans caution en ce qui concerne la condamnation au paiement du montant de 92.120,- euros.

Il résulte du certificat de notification que le jugement a été dûment notifié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. en date du 15 avril 2026.
PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent ainsi d'un titre exécutoire pour une créance de loyers s'élevant au montant total de 92.120,- euros.

Aux termes de la motivation du jugement précité, le montant de 92.120,- euros a trait aux arriérés de loyers incontestés de mars à octobre 2025.

Il y a partant lieu de valider la première saisie-arrêt (L-CIV-590/25) pour le montant de 67.590,- euros au titre des arriérés de loyers de mars 2025 à août 2025 et la deuxième saisie-arrêt (L-CIV-17/26) pour le montant de 24.530,- euros au titre des arriérés de loyers des mois de septembre et octobre 2025.

Le jugement précité n'ayant pas prononcé l'exécution provisoire en ce qui concerne le surplus des loyers et les charges impayés, la demande en validation est à rejeter pour le surplus.

Les demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter comme non fondée étant donné que la partie demanderesse ne démontre pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. succombant à l'instance, elle doit supporter les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la présente procédure de saisie-arrêt, conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes en la forme,

ordonne la jonction des deux rôles introduits sous les numéros L-CIV-590/25 et L-CIV-17/26,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'ils renoncent aux demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges,

déclare la demande en validation de la saisie-arrêt introduite sous le numéro L-CIV-590/25 fondée à concurrence de 67.590,- euros,

pour assurer le recouvrement du prédit montant que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. redoit à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), **déclare** bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.)

suivant exploit d'huissier de justice du 23 septembre 2025 pour la somme de 67.590,- euros,

dit qu'en conséquence, les sommes dont la tierce saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice seront par elle versées entre les mains des parties demanderesses en déduction et jusqu'à concurrence de la somme de 67.590,- euros,

déclare la demande en validation de la saisie-arrêt introduite sous le numéro L-CIV-17/26 fondée à concurrence de 24.530,- euros,

pour assurer le recouvrement du prédit montant que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. redoit à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), **déclare** bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) suivant exploit d'huissier de justice du 25 novembre 2025 pour la somme de 24.530,- euros,

dit qu'en conséquence, les sommes dont la tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice seront par elle versées entre les mains des parties demanderesses en déduction et jusqu'à concurrence de la somme de 24.530,- euros,

dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN
Juge de paix

Tom BAUER
Greffier