

## **Audience publique du seize février deux mille seize**

-----  
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 civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I.,**

établie et ayant son siège social à L-7561 Mersch, 7, rue des Prés, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E 1464, actuellement dissoute mais survivante pour les besoins de sa liquidation, représentée par son administrateur *ad hoc*, **A.**), demeurant à L-(...);

partie demanderesse,

comparant par Maître François REINARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg;

e t

**1) la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER,**

établie et ayant son siège social à L-1140 Luxembourg, 45-47, route d'Arlon, déclarée en état de faillite par jugement du 30 octobre 2015,

représentée actuellement par son curateur :

**2) Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour,**

demeurant à L-1327 Luxembourg, 6, rue Charles VI;

parties défenderesses,

sub 1) ne comparant pas,

sub 2) comparant par Maître Gaston STEIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----  
**Faits**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 4 novembre 2015.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 1<sup>er</sup> décembre 2015 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 19 janvier 2016 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, comparut par Maître François REINARD, avocat à la Cour. Quant aux parties défenderesses, la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER, déclarée en état de faillite, ne comparut pas, tandis que son curateur, Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, comparut par Maître Gaston STEIN, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée le 4 novembre 2015, la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, a fait convoquer la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a. et Me Marguerite RIES, en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a., devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de s'entendre réserver le droit de demander la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties au litige, de s'entendre condamner à lui payer la somme de 966.763,18 euros, outre les intérêts légaux, au titre d'arriéré de loyer sinon d'indemnité d'occupation, de s'entendre valider la saisie-gagerie pratiquée les 2 et 3 octobre 2015 à l'encontre de la société défenderesse par l'huissier de justice Catherine Nilles et convertir la saisie-gagerie en saisie-exécution et, enfin, de s'entendre condamner à payer à la société requérante une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Me Gaston STEIN déclare ne représenter que le curateur de la société IMPRIMERIE FR. FABER en faillite.

Compte tenu des mentions figurant sur l'avis de réception de la convocation délivrée à la société défenderesse et de l'absence de contestation afférente du représentant du curateur, il y a lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à l'égard de la société IMPRIMERIE FR. FABER, en application de l'article 79, alinéa 2<sup>e</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

La partie requérante fait exposer qu'elle a donné à bail à la société défenderesse, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 1997, plusieurs immeubles plus amplement spécifiés dans

la requête introductive d'instance, que suivant contrat écrit, signé le 28 février 2001, le loyer mensuel a été fixé au montant indexé de 24.434,26 euros, que l'indice de référence était l'indice du coût de la vie, lequel s'élevait à 571,78 points au moment de la signature du contrat de bail, qu'aux termes dudit contrat, tout retard dans le paiement « fait courir à charge du débiteur un intérêt de retard de 10 pour cent l'an à partir du jour de l'échéance », que les parties sont convenues, dans la suite, de plusieurs augmentations de loyer non documentées par écrit, mais réglées par la partie IMPRIMERIE FR. FABER et encaissées par la partie requérante, qu'en date du 1<sup>er</sup> octobre 2014, la société requérante est arrivée à son terme statutaire et a été dissoute, que par ordonnance de référé datée du 15 juillet 2015, Monsieur A.) a été nommé administrateur *ad hoc* de la société FABER IMMOBILIERE S.C.I., que la société défenderesse ne s'acquitte plus de son obligation de paiement du loyer depuis le mois d'avril 2014 et se maintient dans les lieux malgré mises en demeure de l'administrateur *ad hoc* datées des 31 juillet, 24 septembre et 19 octobre 2015, que la société IMPRIMERIE FR. FABER a été déclarée en état de faillite le 30 octobre 2015, que l'arriéré de loyer s'élevait, au moment de l'introduction de l'instance, au montant total de 966.763,18 euros, y inclus les intérêts conventionnels et que cette circonstance justifiait la résiliation du contrat de bail en raison de la faute exclusive et grave de la société défenderesse. Dans le dernier état de ses conclusions, la partie requérante demande au tribunal de constater la résiliation extrajudiciaire du contrat de bail et, subsidiairement, d'en ordonner la résiliation. D'autre part, la société requérante demande au tribunal d'ordonner la validation de la saisie-gagerie pratiquée les 2 et 3 octobre 2015 sur les meubles meublant et objets garnissant les lieux loués par la société défenderesse en exécution d'une ordonnance du juge de paix de Luxembourg datée du 30 septembre 2015 ainsi que la conversion de ladite saisie-gagerie en saisie-exécution.

Le représentant du curateur de la société IMPRIMERIE FR. FABER en faillite fait valoir que le tribunal ne saurait faire droit à la demande sans méconnaître le principe de la suspension des poursuites individuelles découlant de l'article 452 du Code de commerce. En vertu dudit principe, il serait interdit aux créanciers, parmi lesquels la société requérante, d'exercer une voie d'exécution contre la société en faillite. Le tribunal ne saurait dès lors ni condamner la société en faillite, représentée par son curateur, au paiement de l'arriéré de loyer, ni résilier le bail, ni ordonner la conversion de la saisie-gagerie en saisie-exécution. La partie demanderesse considérerait à tort sa créance comme étant *hors masse*. Selon le représentant du curateur, le tribunal de ce siège pourrait, tout au plus, fixer le montant de la créance de la partie requérante et lui permettre de se pourvoir devant qui de droit en vue de l'admission de sa créance au passif de la faillite. Il soutient que la créance du bailleur ne devrait pas être payée en priorité et par préférence à tous les autres créanciers sur le produit de la vente de l'objet de la saisie et qu'elle serait primée par les créances garanties par un privilège général, relatives aux arriérés de salaire, d'impôt et de cotisations sociales.

La partie requérante soutient qu'il est fait exception au principe de la suspension des poursuites individuelles lorsqu'il s'agit de la créance du bailleur, et cela en vertu de l'article 454 du Code de commerce, aux termes duquel il serait permis au bailleur

de poursuivre le recouvrement forcé de sa créance et partant de demander la condamnation de son débiteur au paiement de l'arriéré de loyer, la validation de la saisie-gagerie et sa conversion en saisie-exécution, dès lors que la résiliation du bail serait acquise au moment de la déclaration de la faillite. Or, en l'espèce, la résiliation du bail serait intervenue, avant la déclaration de la faillite, *de façon automatique*, du fait du non-paiement du loyer, par application de l'article 10 du contrat de bail, à la suite des mises en demeure infructueuses adressées par l'administrateur *ad hoc* à la société défenderesse. En ordre subsidiaire, la partie requérante demande au tribunal de fixer le montant de la créance d'arriéré de loyer, sans pour autant prononcer de condamnation au paiement, mais de valider d'ores et déjà la saisie-gagerie litigieuse.

Le représentant du curateur soutient, au contraire, que la résiliation du contrat de bail n'était pas acquise avant la déclaration de la faillite. L'administrateur *ad hoc* de la société requérante aurait dépassé le cadre de sa mission en informant la société IMPRIMERIE FR. FABER, dans sa lettre de mise en demeure datée du 24 septembre 2015, de la résiliation du contrat de bail, en cas de non-paiement de la dette de loyer avant le 1<sup>er</sup> novembre 2015. Enfin, le représentant du curateur donne à considérer que, de toute façon, l'administrateur *ad hoc* de la société bailleresse avait accordé à la société défenderesse un délai de paiement jusqu'au 31 octobre 2015 inclus et que la faillite de cette dernière a été prononcée en date du 30 octobre 2015, soit la veille de l'expiration du délai de paiement.

La société requérante estime que l'administrateur *ad hoc* n'a pas dépassé les limites de sa mission judiciaire telle que définie par l'ordonnance de référé du 15 juillet 2015 en mettant la société défenderesse en demeure de payer, sous peine de résiliation du bail. En agissant de la sorte, l'administrateur *ad hoc* aurait, au contraire, exécuté son mandat judiciaire qui était de gérer les actifs de la société civile en bon père de famille.

Par jugement rendu le 30 octobre 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a déclaré la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER en état de faillite. Ce même jugement a nommé curateur Maître Marguerite RIES et fixé la date de la clôture du procès-verbal de vérification de créances au 27 novembre 2015.

A partir du jugement déclaratif de faillite, « *toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie ou exercée que contre les curateurs de la faillite* » (article 452 du Code de commerce).

Au dessaisissement du failli correspond, de façon corrélative, la suspension des voies d'action et d'exécution exercées par les créanciers. En effet, les créanciers ne peuvent être autorisés à rendre la procédure collective inopérante, ce qui serait certainement le cas s'ils pouvaient exercer leurs droits individuellement. D'autre part, une saisie individuelle n'aurait pas de sens puisque le patrimoine du débiteur

est pris en charge par un mandataire judiciaire, le curateur, pour le compte de l'ensemble des créanciers qu'il a pour mission de représenter (cf. I. Verougstraete, Manuel de la faillite et du concordat, éd. Kluwer, 2003, n° 532 ; J. Van Ryn et J. Heenen, Principes de droit commercial, tome IV, éd. Bruylant, 1965, n° 2667 et s., n° 2673 ; R.P.D.B., tome V, v° faillite et banqueroute, n° 426 et s.).

Aussi est-il généralement admis qu'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 au passif de la faillite pour faire reconnaître leur créance (cf. not. Cour de Cassation 13.11.1997, Pas. 30, 265 ; Cour d'appel, 15.01.2014, Pas. 36, 703).

Cependant, tel n'est pas nécessairement le cas du bailleur d'un immeuble pris en location par le failli puisqu'aux termes de l'article 454 du Code de commerce « *toutes voies d'exécution pour parvenir au paiement des créances privilégiées sur le mobilier, seront suspendues jusqu'à la clôture du procès-verbal des créances, sans préjudice de toute mesure conservatoire et du droit qui serait acquis au propriétaire des lieux loués d'en reprendre possession* ».

En vertu de la disposition citée ci-dessus, le bailleur de l'immeuble loué par le failli et qui remplit les conditions de l'article 454 peut exercer son privilège spécial sur les meubles garnissant les lieux loués, voire sur le produit de leur réalisation, nonobstant le jugement déclaratif de la faillite, puisque les voies d'exécution ne sont pas suspendues à son égard.

Aussi la Cour de Cassation belge a-t-elle retenu, qu'en pareil cas « *la loi a voulu accorder au propriétaire la faculté de poursuivre librement le paiement de sa créance privilégiée, selon les mêmes modalités et avec les mêmes effets qu'il eut pu le faire si son débiteur n'avait pas été déclaré en faillite* » (arrêt du 16.03.1939, Pas. b. 1939, I, 154).

Cette solution, généralement approuvée par la doctrine (cf. L. Fredericq, Traité de droit commercial belge, tome VII, éd. Fechey, n° 412 ; J. Van Ryn et J. Heenen, op. cité, n° 2673 et 2763 ; Les Nouvelles, Droit commercial, tome IV, A. Cloquet, Les concordats et la faillite, éd. Larcier, n° 1440) permet donc au bailleur dont la créance remplit les exigences de l'article 454, de demander la condamnation du curateur *qualitate qua* au paiement (cf. arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 29 décembre 1937, tel que résumé dans l'arrêt précité de la Cour de Cassation belge) ainsi que la validation d'une saisie-gagerie pratiquée avant la déclaration de faillite et sa conversion en saisie-exécution (cf. R.P.D.B., tome XI, v° saisie-gagerie, n° 46 ; T.A.L. XIV, 08.05.2007, n° du rôle 103 790).

Cependant, le bailleur *ne peut ignorer complètement le fait de la faillite puisqu'il devra agir contre le curateur* (Les Nouvelles, op. cité, n° 1440), faute de quoi sa demande serait irrecevable.

Il s'ensuit que la demande formée par la société FABER IMMOBILIERE postérieurement à la déclaration de la faillite est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est dirigée contre la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER.

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 sa 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).

En l'espèce, les parties sont contraires quant au point de savoir si le bail avait été résilié avant la déclaration de faillite.

Par ordonnance de référé rendue le 15 juillet 2015, sous le numéro 353/15, la mission de l'administrateur judiciaire *ad hoc* de la société FABER IMMOBILIERE, Monsieur A.), a été définie comme suit « *l'administrateur ad hoc devra gérer les actifs de la société civile dissoute en bon père de famille et suivant les usages et bonnes pratiques en matière de gestion de patrimoine immobilier, sans cependant accorder des baux nouveaux à long terme, en procédant au recouvrement des loyers rédus ...* ».

Le tribunal constate qu'à la différence du pouvoir *d'accorder des baux nouveaux à long terme*, la prérogative de résilier des baux n'a pas été exclue de la mission de l'administrateur *ad hoc* et considère que la mission de *gérer les actifs de la société civile dissoute en bon père de famille et suivant les usages et bonnes pratiques en matière de gestion de patrimoine immobilier* implique la mission de veiller à la sanction des droits de la société immobilière en cas d'inexécution du bail par le preneur.

L'administrateur *ad hoc* n'a donc nullement dépassé le cadre de sa mission en mettant la société locataire en demeure de s'exécuter et en assortissant cette mise en demeure de l'information sur les conséquences entraînées par l'inexécution persistante du bail par le preneur, en vertu de l'article 10 du contrat.

Dans sa lettre recommandée avec demande d'avis de réception, datée du 31 juillet 2015 (cf. pièce n° 4 de la farde I de Me REINARD), l'administrateur *ad hoc* met en demeure la société IMPRIMERIE FR. FABER de lui payer le montant de 802.621,16 euros, du chef d'arriéré de loyer, pour le 31 octobre 2015, au plus tard. Cette lettre ne contient aucune mention relative à une résiliation du bail.

Dans sa lettre recommandée avec demande d'avis de réception, datée du 24 septembre 2015 (cf. pièce n° 5 de la farde I de Me REINARD), l'administrateur *ad hoc* écrit ce qui suit : « *Faute de paiement de l'intégralité des sommes rédues d'ici le 31 octobre 2015, je ferai procéder aux recouvrements des loyers par toutes les mesures judiciaires et autres que j'estime utile. Aussi je vous notifie par la présente que faute de paiement des loyers impayés pour le 31 octobre 2015, il y aura en vertu de l'article 10 du contrat de bail du 28 février 2001, résiliation automatique avec effet immédiat au 31 octobre 2015 du contrat de bail signé le 28 février 2001, ... Cette résiliation*

*automatique avec effet immédiat au 31 octobre 2015 vaut aussi pour toutes les sous-locations que vous pratiquez en vertu du contrat de bail du 28 février 2001 ... ».*

Il résulte clairement des termes précis du courrier précité que l'administrateur judiciaire de la société bailleuse a donné à la société IMPRIMERIE FR. FABER un délai de paiement jusqu'au 31 octobre 2015 inclus et que la résiliation du bail n'a donc pu s'opérer avant cette date, l'administrateur précisant au demeurant qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, le bail serait résilié.

Il s'ensuit qu'au jour de la déclaration de la faillite, le 30 octobre 2015, le bail n'était pas encore résilié.

En date du 30 octobre 2015, la société FABER IMMOBILIERE n'avait donc pas encore acquis *le droit de reprendre possession* des immeubles faisant l'objet du bail, au sens de l'article 454 du Code de commerce.

Il s'ensuit que la demande litigieuse ne tombe pas dans le champ d'application de l'exception édictée par l'article 454 précité au profit du bailleur, disposition dont se prévaut la société requérante.

En application de la règle de principe susmentionnée de la suspension des poursuites individuelles découlant de l'article 452 du Code de commerce, il y a lieu de retenir que lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais il doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant qui de droit pour requérir l'admission de sa créance au passif de la faillite (cf. Cour d'appel, 21.02.1979, Pas. 24, 270).

La suspension des poursuites individuelles est le corollaire de la procédure de vérification des créances. Les curateurs centralisent pour le compte commun les poursuites qui appartenaient antérieurement aux multiples créanciers. Cette procédure de centralisation est inhérente à une liquidation collective (cf. Cour d'appel, 15.01.2014, Pas. 36, 703).

Par application du principe de la suspension des poursuites individuelles, la partie requérante ne peut plus obtenir la validation de la saisie-gagerie et sa conversion en saisie-exécution puisqu'elle ne peut plus obtenir, contre la société défenderesse en faillite, le titre exécutoire qui lui est nécessaire à cet effet.

La demande en validation et en conversion étant irrecevable, il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-gagerie pratiquée par la société FABER IMMOBILIERE les 2 et 3 octobre 2015.

Le bailleur est cependant recevable à demander la résiliation du bail aux torts du preneur en faillite (cf. not. T.A.L. XIV, 23.01.2007, n° du rôle 103 790).

Par conséquent, en l'espèce, la demande n'est recevable que pour autant qu'elle tend à la détermination de la créance de la société requérante à l'encontre de Me Marguerite RIES, agissant en sa qualité de curateur de la société IMPRIMERIE FR. FABER s.a. en faillite ainsi qu'à la résiliation du contrat de bail et doit être déclarée irrecevable pour le surplus.

Le curateur de la faillite n'ayant opposé aucune contestation précise à la créance invoquée par la société requérante et celle-ci étant justifiée par les pièces versées et les renseignements fournis en cause, il y a lieu de la déclarer fondée à hauteur de 966.763,18 euros, au jour du jugement déclaratif de faillite.

La partie FABER IMMOBILIERE réclame les intérêts de retard sur le montant de 966.763,18 euros à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 451 du Code de commerce, à partir du jugement déclaratif de la faillite, *« le cours des intérêts de toute créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, est arrêté à l'égard de la masse seulement. »*

*Les intérêts des créances garanties ne peuvent être réclamés que sur les sommes provenant des biens affectés au privilège, au nantissement ou à l'hypothèque. »*

S'il est donc vrai que, par dérogation à la règle édictée à l'article 451, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de commerce, les intérêts des créances garanties, comme en l'espèce, par une sûreté réelle ou par un privilège spécial continuent de courir nonobstant la déclaration de la faillite, il n'en demeure pas moins que lesdits intérêts ne peuvent être recouverts que sur les sommes provenant de la réalisation des biens affectés au gage, au privilège ou à l'hypothèque et dans la mesure seulement où ils sont garantis par la sûreté ou par le privilège (cf. Cour de Cassation belge, 26.10.1939, Pas. b. 1939, I, 438 ; J. Van Ryn et J. Heenen, op. cité, n° 2754).

Par conséquent, les intérêts de la créance du bailleur ne continuent de courir à l'égard de la masse des créanciers du failli, représenté par le curateur, que dans la mesure où le bailleur peut faire valoir son privilège spécial sur les biens formant l'assiette de la garantie et peut dès lors être considéré comme ne faisant pas partie de la masse. En revanche, si la créance du bailleur est insusceptible d'exécution forcée sur les biens affectés à son privilège spécial en vertu de l'article 2102 du Code civil, il est à assimiler à un simple créancier chirographaire, dans la masse, et les intérêts cessent de courir au jour de la déclaration de la faillite (cf. R.P.D.B., tome V, v° faillite et banqueroute, n° 547 et 565).

En considération de la mainlevée de la saisie-gagerie décidée par le présent jugement, les intérêts sont à arrêter au jour de la déclaration de la faillite.

Le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus (art. 1728 al. 2 du Code civil).

Le défaut de paiement des loyers aux échéances convenues constitue une violation par le preneur de ses obligations contractuelles justifiant, suivant la gravité, la résiliation du contrat de bail et le déguerpissement du défendeur. En pareil cas, le bailleur n'est pas tenu de respecter un préavis ou d'attendre la prochaine échéance.

En l'espèce, l'inexécution du contrat de bail par la société défenderesse est d'une gravité justifiant sa résiliation.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail.

Eu égard à l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer, à raison de deux tiers, à la société demanderesse et, à raison d'un tiers, à la société défenderesse.

La partie FABER IMMOBILIERE ne justifiant pas de l'iniquité qu'il y aurait à laisser tout ou partie des frais non compris dans les dépens à sa charge, il convient de rejeter sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, formée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La requérante conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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* ».

Lorsque, comme en l'espèce, l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties au litige, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients pour les parties (cf. Cour, 08.10.1974, Pas. 23, 5 ; 07.07.1994, n° du rôle 16 540 et 16 604).

L'existence ou non d'une contestation sérieuse est un critère susceptible d'être retenu par le juge qui décide de l'opportunité d'ordonner l'exécution provisoire (cf. T.A.L. III, 16.12.2005, n° du rôle 98 976 ; XIV, 06.01.2016, n° du rôle 174 146).

Au regard de ces critères, les circonstances de la cause ne requièrent pas que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire.

## **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme

IMPRIMERIE FR. FABER, déclarée en état de faillite, contradictoirement à l'égard de toutes les autres parties et en premier ressort,

déboutant de toutes autres conclusions,

**d o n n e** acte à la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, qu'elle demande actuellement au tribunal, principalement, de constater la résiliation extrajudiciaire du contrat de bail conclu entre les sociétés parties au litige et, subsidiairement, d'en ordonner la résiliation ;

**d é c l a r e** recevable la demande dirigée contre Me Marguerite RIES, en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a., dans la mesure où elle tend à la reconnaissance de la créance d'arriéré de loyer et à la résiliation du contrat de bail ;

la **d é c l a r e** partiellement fondée ;

**d i t** que la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, dispose d'une créance de 966.763,18 (neuf cent soixante-six mille sept cent soixante-trois virgule dix-huit) euros à l'égard de la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a., en faillite ;

**d i t** que pour l'admission de sa créance au passif de la faillite de la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a., la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, devra se pourvoir devant qui de droit ;

**r é s i l i e** le contrat de bail conclu entre les sociétés parties au litige ;

**d é c l a r e** la demande irrecevable quant au surplus ;

**o r d o n n e** la mainlevée de la saisie-gagerie pratiquée les 2 et 3 octobre 2015 par l'huissier de justice Catherine Nilles ;

**r e j e t t e** la demande en obtention d'une indemnité de procédure, formée par la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation ;

**f a i t** masse des frais et dépens de l'instance et les **i m p o s e**, à raison de deux tiers, à la société civile immobilière FABER IMMOBILIERE S.C.I., en liquidation, et à raison d'un tiers, à la société anonyme IMPRIMERIE FR. FABER s.a., en faillite, représentée par son curateur, Me Marguerite RIES ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Alain THORN, juge de paix directeur adjoint à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Alain THORN

(s.) Tom BAUER