

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00154

Audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-04268

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), traiteur en retraite, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 24 avril 2023,

comparaissant par la société FM AVOCAT, représentée par Maître Frédéric MIOLI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KOVELTER,

comparaissant par Maître Guillaume MARY, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 24 avril 2023, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaissant par la société FM AVOCAT, représentée par Maître Frédéric MIOLI, a assigné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. »), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après « SOCIETE2. ») et PERSONNE2.) (ensemble les « Parties Défenderesses ») devant le tribunal de ce siège.

Maître Guillaume MARY, avocat, s'est constitué pour les Parties Défenderesses le 25 avril 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-04268 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 20 février 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 30 avril 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Prétentions et moyens des parties

2.1. **PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) demande de condamner les Parties Défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 251.110,10.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et conteste l'ensemble des demandes adverses tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Il demande encore d'écarter les moyens d'incompétence et d'irrecevabilité soulevés par les Parties Défenderesses.

En effet, la demande serait fondée sur le principe d'accession trouvant sa base dans les articles 546 et 547 du Code civil et ne relèverait pas de la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. PERSONNE1.) serait le propriétaire de l'immeuble, et n'agirait pas en qualité de bailleur. Il fait encore valoir que les sommes réclamées seraient dues au titre de la période commençant à courir à partir de la fin du bail, donc postérieure à son échéance. Sa demande n'aurait pas de lien avec le contrat de bail signé entre les parties.

Quant à la qualité à agir, il fait valoir qu'il est bien le propriétaire de l'immeuble ce qui aurait été reconnu par la Cour d'appel dans un arrêt du 12 juin 2024.

Quant au moyen de litispendance, il fait valoir que les fruits civils réclamés ne se confondraient pas avec les loyers réduits en vertu du contrat de bail conclu entre les

parties et qui auraient été réclamés dans le cadre de l'instance pendante devant le juge de paix. Les conditions de la litispendance ne seraient donc pas réunies.

Quant à la « *qualité à défendre* », PERSONNE1.) fait valoir que les Parties Défenderesses n'auraient pas versé la moindre pièce pour éclaircir leur situation de telle manière qu'il est possible que l'une parmi elles perçoive actuellement les fruits civils de l'immeuble.

Dans la mesure où l'instance relative à l'option d'achat litigieuse aurait été tranchée par la Cour d'appel dans l'arrêt n° 81/24 du 12 juin 2024, il n'y aurait pas lieu à surseoir à statuer.

2.2. Les Parties Défenderesses

Les Parties Défenderesses soulèvent l'incompétence matérielle du tribunal saisi, le juge de paix étant compétent en matière de bail à loyer, l'absence de qualité à agir de PERSONNE1.) dont l'immeuble serait sous séquestre, l'absence de qualité à défendre dans le chef de PERSONNE2.) et de SOCIETE1.) et l'irrecevabilité pour cause de litispendance en raison d'une requête en bail à loyer déposée en octobre 2020. Il y aurait donc lieu de déclarer irrecevable l'assignation.

Elles demandent en outre de condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance, à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de 5.000.- euros sur le fondement des articles 1147 sinon 1382 du Code civil en réparation de dommage subi en raison des honoraires d'avocat et une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Quant à la prétendue incompétence, les Parties Défenderesses font valoir que la jurisprudence distinguerait entre l'hypothèse où la sous-location est autorisée et celle où elle ne le serait pas. Dans la mesure où la sous-location aurait été autorisée, la demande de PERSONNE1.) relèverait de la compétence du juge du bail, donc de la justice de paix.

Maître SCHMARTZ aurait été nommé séquestre de l'immeuble loué par ordonnance du 2 octobre 2020 et ses pouvoirs engloberaient de prendre toutes « *les mesures utiles pour sauvegarder les biens séquestrés, et notamment, mais non exclusivement, récupérer toutes créances dividendes et indemnités* ». PERSONNE1.) n'aurait donc pas qualité à agir.

De même, il y aurait litispendance entre cette demande et la demande reprise dans la requête du 14 octobre 2020, dans laquelle PERSONNE1.) aurait demandé la somme de 40.000.- euros au titre de préjudice matériel et de préjudice moral. La demande viserait un préjudice « *manifestement identique* » aux fruits revendiqués dans le cadre de la présente instance.

Enfin, PERSONNE2.) et SOCIETE1.) n'auraient pas qualité à défendre dans la présente instance. En effet, seule SOCIETE2.) aurait acquitté les loyers et il y aurait eu « *novation du bail* ».

3. Motifs de la décision

Le tribunal précise qu'en application de l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a lieu de statuer que sur les dernières conclusions notifiées et les prétentions et moyens non repris dans les conclusions de synthèse sont réputées abandonnées (Cour d'appel, 29 avril 2025, n° 76/25, n° CAL-2018-01068 du rôle). Des formules de renvoi ou de référence à des écritures précédentes étant dépourvues de portée (Cour d'appel, 18 mars 2025, n° 55/25, n° CAL-2024-00185 du rôle), le tribunal ne tiendra pas compte des simples renvois à l'acte introductif d'instance ou à des corps de conclusions précédents.

Le tribunal est saisi, de la part de PERSONNE1.), des seules conclusions de synthèse de 12 pages notifiées le 16 septembre 2024 et, de la part des Parties Défenderesses, des seules conclusions de synthèse de 7 pages notifiées le 30 janvier 2025.

3.1. Quant à la compétence du tribunal

PERSONNE1.) fait valoir que sa demande porterait sur la période postérieure à la fin du contrat de bail, date fixée par PERSONNE1.) au 15 juillet 2021 dans ses dernières conclusions du 16 septembre 2024 (page 10). Or le tribunal n'est pas en mesure de déterminer l'origine de cette date et constate que le contrat de bail avait été signé le 20 juillet 2018 pour une durée de trois ans. De même, le tribunal constate que, d'après l'arrêt n° 81/24 du 12 juin 2024, le même contrat de bail aurait été résilié avec effet immédiat le 7 septembre 2020.

Le tribunal note aussi que les Parties Défenderesses versent une convocation de la Justice de paix de Luxembourg du 16 octobre 2020 pour l'audience du jeudi 19 novembre 2020 à 15h00 heures. Dans le cadre de la requête PERSONNE1.) demande notamment de « *voir résilier le bail entre parties* » et de condamner PERSONNE2.) « *à déguerpir les lieux occupés avec tous ceux qui les occupent de son chef, à compter d'un délai de 8 jours à partir de la notification du jugement à intervenir sinon à toute autre date à fixer par la décision à venir* ».

En l'état de ces différents éléments, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer la date de la « *fin du contrat de bail* », sachant que la réponse à cette question relève de l'appréciation et de la compétence de la Justice de paix de Luxembourg.

Dans leurs conclusions, les parties ne précisent pas si la Justice de paix de Luxembourg s'est déjà prononcée sur ces demandes et elles ne versent pas la moindre pièce permettant de savoir quelle a été l'issue de cette procédure.

Les parties sont donc invitées à verser toute pièce pertinente et à tenir le tribunal informé quant à l'issue du litige pendant devant la Justice de paix de Luxembourg.

En attendant, le tribunal sursoit à statuer et réserve les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

avant tout progrès en cause,

invite les parties à verser toute pièce pertinente relative à l'instance pendante entre les parties devant la Justice de paix de Luxembourg et à tenir le tribunal informé quant à l'issue de ce litige,

sursoit à statuer,

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.