

Newsletter Luxembourg

KLEYR
GRASSO

AVOCATS
A LA COUR



Real Estate & Construction

22 février 2016

■ Bail commercial : effets d'une saisie-gagerie en cas de faillite du locataire

Par jugement du 16 février 2016, rendu en matière de bail commercial, le Tribunal de Paix s'est prononcé (à notre connaissance pour la première fois au Luxembourg) sur la question des effets d'une saisie-gagerie en cas de faillite de son locataire.

Dans ce dossier, le bailleur avait pratiqué une saisie-gagerie avant la mise en faillite du locataire et a demandé par la suite après la faillite la conversion de la saisie-gagerie en saisie-exécution ainsi que la résiliation du contrat de bail.

Dans ce jugement, le Tribunal de Paix rappelle d'abord le principe de la suspension des poursuites individuelles découlant de l'article 452 du Code de commerce en cas de faillite, mais aussi que le bailleur de l'immeuble loué par le failli qui remplit les conditions de l'article 454 du Code de commerce 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.

Mais l'exception prévue ne bénéficie qu'au propriétaire dont le droit de reprendre possession des lieux est acquis. Or cette condition n'est donc remplie que si le contrat de bail a expiré ou si sa résiliation est intervenue avant la déclaration de la faillite.

Le Tribunal a examiné ensuite les faits de l'espèce et a constaté que l'administrateur de la société bailleuse avait, avant la faillite, donné un délai de paiement à son locataire et ainsi, au jour de la faillite, le bail n'était pas encore résilié.

En conséquence, le Tribunal a débouté le bailleur de sa demande en validation de la saisie-gagerie faite avant la faillite et de sa conversion en saisie-exécution, et a déclaré la demande irrecevable.

Partant, le Tribunal a également ordonné la mainlevée de la saisie-gagerie pratiquée avant la faillite.

Si bien que le Tribunal a néanmoins fait droit à la demande en résiliation du contrat de bail pour non paiement des loyers, la leçon qu'il faut retenir de cette décision est que le bailleur qui craint pour le paiement de ses loyers et qui prévoit la faillite de son locataire, a tout intérêt à invoquer ou demander rapidement la résiliation du bail lorsqu'il veut procéder à une saisie-gagerie, afin de mettre toutes les chances de son côté pour voir celle-ci validée en cas de faillite.

KLEYR GRASSO

François COLLOT, Partner
Yasmine POOS, Partner

francois.collot@kleyrgrasso.com
yasmine.poos@kleyrgrasso.com

+352 227 330 -726
+352 227 330 -735

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.
© KLEYR GRASSO 2016

If you wish to unsubscribe from our mailing list, click [here](#)