Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire accordée à PERSONNE1.)
par décision du vice-bâtonnier Pierre SCHLEIMER du 11 novembre 2025

Rép. n° 4111/25
du 12.12.2025
L-BAIL-349/25

Audience publique du douze décembre deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

Maître Carmen RIMONDINI, **agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl**, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), déclarée en état de faillite suivant jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 29 janvier 2025,

partie demanderesse,

comparant en personne,

e t

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 juin 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 18 novembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Carmen RIMONDINI, avocat à la Cour, et Maître Astrid BUGATTO, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), furent entendues 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de sous-location d'une chambre meublée du 1er septembre 2018 avec effet au même jour, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a donné en location à PERSONNE1.), pour une durée d'un mois, une chambre meublée dans un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 450 euros payable d'avance le premier de chaque mois.

Il est constant en cause que le contrat s'est renouvelé tacitement et que PERSONNE1.) occupe toujours les lieux.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a été déclarée en état de faillite suivant jugement rendu le 29 janvier 2025 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et Maître Carmen RIMONDINI a été nommée curateur.

Par requête déposée le 9 avril 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg, Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après le curateur), a fait convoquer PERSONNE1.) devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer pour voir déclarer résilié le contrat de bail conclu le 1er septembre 2018 et voir ordonner le déguerpissement de PERSONNE1.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 1.800 euros au titre des arriérés de loyers, ainsi qu'à tous les loyers redûs jusqu'au déguerpissement effectif.

Le curateur demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, le curateur fait valoir que suite à la mise en faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl le contrat de bail la liant au propriétaire des lieux aurait été résilié, de sorte que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl ne disposerait plus de la faculté de sous-louer les lieux.

Il explique encore que par courrier du 28 avril 2022, le contrat de bail conclu avec PERSONNE1.) aurait été résilié, de sorte que ce dernier serait à considérer comme occupant

sans droit ni titre. Par ailleurs, PERSONNE1.) serait en défaut de paiement des loyers, sinon des indemnités d'occupation, pour les mois de janvier à avril 2025.

A l'audience des plaidoiries du 18 novembre 2025, le curateur a augmenté sa demande en paiement à la somme de 2.250 euros.

Il a encore indiqué se réserver le droit de demander la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts équivalents aux loyers qu'il redevrait au propriétaire des lieux loués en application du contrat de bail principal au motif qu'en raison du fait que PERSONNE1.) occuperait toujours les lieux, il ne serait pas en mesure de libérer ceux-ci et le devrait s'acquitter du paiement mensuel du loyer et ce malgré la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl.

PERSONNE1.) soulève l'exception de litispendance en arguant que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aurait d'ores et déjà introduit une demande identique à la présente demande suivant requête du 12 juin 2023. Cette affaire aurait été rayée du rôle à l'audience publique du 27 mars 2024 mais aurait trait aux mêmes questions que la présente procédure, à savoir la résiliation du contrat conclu en date du 1er septembre 2018.

Il demande dès lors à voir dire que le tribunal saisi est incompétent pour connaître de la demande et voir ordonner le renvoi devant le juge saisi en premier lieu.

A titre subsidiaire et au fond, PERSONNE1.) demande à voir dire que la demande n'est pas fondée. Il fait valoir que tous les loyers auraient été payés jusqu'au mois de juin 2025. A partir du mois de juillet 2025, il n'aurait plus été en mesure de procéder au paiement des loyer, faute de disposer du numéro de compte bancaire de la faillite.

Il fait encore valoir que la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl ne serait pas un motif de résiliation du contrat de bail et qu'en tout état de cause les résiliations intervenues antérieurement par courriers recommandés n'auraient pas été faites en bonne et due forme, de sorte qu'elles ne sauraient produire aucun effet.

PERSONNE1.) explique enfin se trouver dans une situation financière difficile, de sorte que la recherche d'un nouveau logement ne serait pas une tâche aisée. Il demande, à titre subsidiaire, à se voir accorder un délai de déguerpissement de 4 mois.

Le curateur conteste l'exception de litispendance au motif que la situation juridique serait différente dans la présente affaire.

Il expose qu'en l'espèce, le contrat de bail principale n'aurait pas encore été résilié en raison de la présence des sous-locataires.

Sur question du tribunal, il indique demande la résiliation du contrat de sous-location pour cause d'insalubrité des lieux loués, sinon en raison de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et du contexte en relation avec le bail principal, sinon pour non-paiement des loyers.

Appréciation

Il est admis que l'exception de litispendance est une question de compétence et non de recevabilité de la demande.

La sanction de l'admission de ladite exception n'est donc pas l'irrecevabilité de la demande, mais son renvoi devant la juridiction saisie en premier lieu, c'est-à-dire une décision d'incompétence de la juridiction saisie en second (Cour d'appel 16 mai 2000 n° 23585, Cour d'appel 8 mars 2007, n° 31097, Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition, n° 877).
Aux termes de l'article 262 du nouveau code de procédure civile, s'il a été formé précédemment en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné. Il y a litispendance lorsqu'une demande ayant été formée devant un tribunal, la même demande, fondée sur la même cause, entre les mêmes parties, est soumise à un autre tribunal (Enc. Dalloz Procédure Civile et Commerciale, verbo litispendance n° 1). Lorsqu'il y a litispendance, le tribunal saisi le second devient incompétent par suite de la demande formée devant le premier (op. cit. n° 28).

Pour qu'il y ait litispendance, il faut que deux demandes aient le même objet et soient fondées sur la même cause, qu'elles existent entre les mêmes parties, et qu'elles soient portées devant deux tribunaux différents, l'un et l'autre compétent.

L'état de litispendance suppose donc que deux juridictions soient saisies simultanément d'une même demande.

En l'espèce, il est constant en cause qu'une première affaire portant sur la question de la résiliation du contrat conclu le 1er septembre 2018 a été introduit par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl suivant requête déposée au greffe de de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 12 juin 2023. Cette affaire a été inscrite sous le numéro L-BAIL-NUMERO1.) du rôle et a été rayée et retirée du rôle à l'audience du 27 mars 2024.

Il est admis que tant l'inscription au rôle de la juridiction saisie que sa radiation sont des formalités d'ordre intérieures qui n'affectent pas elles-mêmes ni l'existence de l'instance ni la validité de la procédure. Il s'ensuit que la radiation du rôle ne met pas fin à l'instance en cours tant que celle-ci n'a pas été déclarée périmée sur la demande de l'une des parties ou qu'elle n'est pas éteinte par le désistement du demandeur (Pas 19, page 17, Cour d'appel 18.12.1961).

La radiation ne constitue pas un désistement (Pandectes belges, sub verbo: Rôle des cours et tribunaux, § 4, radiation des causes).

A défaut de désistement ou de péremption d'instance, la requête du 12 juin 2023 continue à exister.

Il y a encore lieu de rappeler que la litispendance suppose que le litige soit pendant devant deux juridictions distinctes. Il ne peut y avoir de litispendance entre deux formations ou sections d'une même juridiction. La question se réglerait alors par une jonction des procédures décidée par le président de la juridiction. Cette condition suppose deux aspects distincts, il faut que deux juridictions soient effectivement saisies et il faut encore que les affaires soient pendantes, c'est-à-dire qu'aucune des deux juridictions ne soit dessaisie, ce qui est le cas lorsque l'instance est terminée, quelle que soit la manière dont il y est mis fin. Il faut retenir que la litispendance exige que deux juridictions soient également saisies, c'est donc le moment de la saisine qui

doit être déterminé. Plus précisément, c'est la saisine de la seconde juridiction qui déclenche la litispendance mais en tout état de cause, cela suppose qu'une première juridiction ait déjà été saisie. Il faut donc qu'une seconde juridiction soit saisie après qu'une première l'ait déjà été et avant qu'elle ne soit dessaisie (Jurisclasseur, verbo litispendance).

En l'espèce, il y a lieu de relever que les deux demandes n'ont pas été introduites devant deux tribunaux différents mais devant le même tribunal de paix, de sorte que le principe que la partie défenderesse invoque ne trouve pas application.
Le moyen tiré de la litispendance est à déclarer non-fondé.

Il est à noter que les parties ayant perdu la maîtrise de l'instance, c'est le juge qui veille au bon déroulement de la procédure: le juge trouve dans ce pouvoir général la possibilité de suspendre l'instance dans des situations non prévues par les textes. Cette faculté est admise très largement en jurisprudence, et le juge dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité du sursis à statuer, sa durée et ses modalités, étant précisé que la décision du juge prononçant un sursis n'a pas à être motivée et échappe au contrôle de la Cour de cassation (Jurisclasseur, Procéd. Civ., Suspension d'instance, fasc. 679, édit. mars 2000, n° 62 et 63).

L'appréciation portée sur l'opportunité de surseoir à statuer et sur les modalités concrètes de la mesure relève du pouvoir discrétionnaire de la seule juridiction qui statue.

La connexité suppose que des demandes soient formées dans des affaires différentes, la différence peut tenir aux parties, à l'objet et au fondement des demandes. Il suffit que les deux litiges, prétendument connexes, se trouvent dans un lien de dépendance, de corrélation ou de subordination et que la solution donnée à l'un est de nature à influencer la solution à donner à l'autre.

Dans toutes les procédures peuvent apparaître des situations où il peut paraître plus opportun au tribunal de tenir la procédure momentanément en suspens, au lieu de prendre d'ores et déjà une décision.

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile.

En l'espèce, le tribunal relève toutefois que la présente affaire et celle inscrite sous le numéro L-BAIL-NUMERO1.) du rôle présentent un lien de connexité non négligeable alors qu'elles portent sur le même contrat de bail et les mêmes lettres et motifs de résiliation.

Il y a dès lors lieu, dans un souci de bonne administration de la justice de surseoir à statuer pour le surplus afin de permettre au curateur de faire réappeler l'affaire introduite par voie de requête du 12 juin 2023 et inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-NUMERO1.) afin de pouvoir la faire joindre à la présente affaire.

Il y a lieu de réserver les demandes et la question des frais.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

déclare non-fondé le moyen tiré de la litispendance,

surseoit à statuer pour permettre à Maître Carmen RIMONDINI, prise en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de faire réappeler l'affaire introduite par voie de requête du 12 juin 2023 et inscrite sous le numéro de rôle L-BAIL-NUMERO1.) afin de pouvoir la faire joindre à la présente affaire,

réserve le surplus et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Michel BLOCK**
Juge de paix	**Greffier**