

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 2061/23**  
**L-BAIL-211/23**

**AUDIENCE PUBLIQUE DU**  
**JEUDI, 6 JUILLET 2023**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse**, comparant par Maître Assia BEHAT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Anka THEISEN, avocat, en remplacement de Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 29 mars 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 4 mai 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 15 juin 2023, lors de laquelle Maître Assia BEHAT, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Anka THEISEN, en remplacement de Maître Radu DUTA, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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 a été fixé

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 28 février 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2019 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.) un dépôt situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer indexé de 2.200 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 50 euros, loyer qui a été réduit par la suite à 1.800 euros.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 29 mars 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir constater la dénonciation régulière du contrat de bail avec effet au 28 février 2023 et voir dire que la locataire est depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 occupante sans droit, ni titre ;
- voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef au plus tard le 40<sup>ème</sup> jour qui suit la notification du jugement à intervenir, sinon et faute par celle de ce faire, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- subsidiairement, voir constater que le non-paiement des loyers constitue une violation grave et renouvelée des obligations dans le chef de la partie défenderesse permettant à la partie requérante de solliciter la résiliation judiciaire du contrat de bail ;
- par conséquent, voir déclarer résilié le contrat de bail commercial ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2019 pour violation grave des obligations dans le chef de la locataire ;
- partant, voir condamner la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef au plus tard le 40<sup>ème</sup> jour qui suit la notification du jugement

à intervenir, sinon et faute par elle de ce faire, voir autoriser d'ores et déjà la partie requérante à la faire expulser dans les formes prévues par la loi, au besoin à l'aide de la force publique et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 6.700 euros, avec les intérêts légaux de retard depuis le dépôt de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 211/23.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande au montant total de 12.100 euros en incluant les indemnités d'occupation rédues pour les mois d'avril, de mai et de juin 2023 d'un montant total de 5.400 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que nonobstant résiliation du bail, la partie défenderesse est restée dans les lieux. Elle lui redevrait un montant total de 6.700 euros, se décomposant comme suit :

- loyer du mois de novembre 2022 : 1.800 euros
- loyer du mois de décembre 2022 : 1.800 euros
- solde du loyer du mois de janvier 2023 : 650 euros
- solde du loyer du mois de février 2023 : 650 euros
- indemnité d'occupation du mois de mars 2023 : 1.800 euros.

Subsidiairement, la partie requérante donne à considérer que le non-paiement des loyers constitue un motif grave justifiant la résiliation judiciaire du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en expliquant que trois jugements ont déjà été rendus entre les parties en date des 14 juillet 2021, 8 décembre 2021 et 11 mai 2022. PERSONNE1.) aurait souvent entravé l'accès au dépôt pour empêcher la partie défenderesse de jouir du local en question. Suite au jugement du 11 mai 2022, ayant écarté définitivement la demande de résiliation judiciaire et de déguerpissement, la partie requérante n'aurait pas hésité à faire résilier le contrat de bail pour soi-disant besoin d'occupation personnelle, résiliation qui ne serait pas valable pour être contraire aux prescriptions légales. Au courant du mois d'octobre 2022, un cadenas aurait été posé par PERSONNE1.), ce qui aurait

empêché la partie défenderesse d'accéder au local donné en location. Une plainte pénale aurait dans ce contexte été déposée en date du 28 octobre 2022 et une plainte avec constitution de partie civile en date du 7 février 2023 par la partie défenderesse, de sorte qu'il y aurait lieu de surseoir à statuer en attendant les suites pénales réservées à cette affaire. Subsidiairement, la partie défenderesse invoque l'exception d'inexécution en renvoyant à l'article 1719 du Code civil. La bailleresse ne garantirait pas la jouissance du dépôt, ce qui justifierait la rétention partielle du loyer.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) donne à considérer qu'elle a entretemps quitté les lieux loués.

La partie requérante conteste le départ de la société SOCIETE1.) des lieux loués. Par ailleurs, les clés ne lui auraient pas été remises. Les jugements précédents invoqués par la partie adverse seraient sans lien avec la présente affaire. Ce serait la locataire qui aurait bloqué l'accès aux autres locataires. La partie défenderesse ne rapporterait pas la preuve d'un trouble de jouissance. L'exception d'inexécution ne serait donc pas fondée. Elle s'oppose à la surséance à statuer au motif que le présent litige serait sans aucun lien avec la plainte pénale qui aurait trait aux biens stockés dans le dépôt.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

##### **a) La résiliation du bail et le déguerpissement**

Suivant contrat de bail à loyer conclu en date du 28 février 2019, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2019 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un dépôt situé à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'avance le premier jour de chaque mois d'un loyer indexé de 2.200 euros et d'une avance sur charges mensuelle de 50 euros, loyer qui a été réduit par la suite à 1.800 euros.

Par courrier recommandé du 23 août 2022, PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du prédit contrat de bail aux fins d'occupation personnelle avec effet au 28 février 2023.

Par courrier du 5 mars 2023, PERSONNE1.) a réclamé à la société SOCIETE1.) le paiement d'un montant total de 6.700 euros au titre des arriérés de loyers redus pour les mois de novembre 2022, de décembre 2022, de janvier 2023 (solde de 650 euros), de février 2023 (solde de 650 euros) et de mars 2023. Aux termes dudit courrier, PERSONNE1.) a encore invité la société SOCIETE1.) à respecter le contrat de bail du 28 février 2019.

Le contrat de bail a donc été poursuivi par les deux parties.

Par courrier du 31 mars 2023, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail liant les parties avec effet immédiat.

Par courrier du 7 avril 2023, PERSONNE1.) a accepté cette résiliation avec effet immédiat.

Il en découle que la résiliation du bail est intervenue de l'accord des deux parties avec effet au 31 mars 2023, de sorte que tant la demande principale de PERSONNE1.) tendant à constater la résiliation du bail avec effet au 28 février 2023 que sa demande subsidiaire tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail sont devenues sans objet.

En l'absence de la moindre preuve que la société SOCIETE1.) a entretemps quitté les lieux donnés en location, elle est condamnée à déguerpir des lieux occupés avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, PERSONNE1.) est autorisé à faire expulser la société SOCIETE1.) des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais de la partie défenderesse, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

#### **b) Le paiement du loyer et la surséance à statuer**

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique impliquant des obligations réciproques dans le chef du bailleur et du locataire. L'obligation essentielle du bailleur est de fournir la jouissance des lieux loués au locataire. En contrepartie, l'obligation essentielle du preneur est de payer au bailleur un loyer.

Une fois le contrat conclu, la première obligation à exécuter est donc à la charge du bailleur: il doit délivrer le bien et assurer une jouissance paisible au locataire. Ce n'est que dans un second temps, c'est-à-dire une fois que les obligations du bailleur ont été exécutées, que le locataire doit à son tour, s'exécuter en payant les loyers et les charges, respectivement les avances sur charges aux termes convenus.

L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil est le droit qu'à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due.

Elle donne lieu, entre les parties, à une situation d'attente. L'exécutant ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre

l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire. L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps.

Le moyen de l'exception d'inexécution permet donc, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Il s'agit d'un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle peut donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts et comporte, en puissance, une demande reconventionnelle, mais il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui.

Pour justifier l'exception, il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation par le bailleur. Ainsi faut-il que le défaut d'exécution prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués.

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable.

L'inexécution justifiée suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) invoque une absence de jouissance du local donné en location en raison de faits imputables au bailleur telle que la pose d'un cadenas.

L'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale prévoit que si l'action civile est portée devant les juridictions civiles, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile.

Il est souhaitable en effet que la justice pénale et la justice civile saisies de deux actions qui prennent source dans le même fait ne soient pas amenées par suite de la différence de procédure à donner de ce fait des interprétations différentes conduisant à des jugements contradictoires. C'est parce que la décision pénale, une fois rendue, est assortie d'une autorité absolue qui s'impose au juge civil que cette contradiction sera évitée; que le juge civil ait attendu le résultat auquel il devra conformer son propre jugement.

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.

La règle que « le criminel tient le civil en état » de l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale a pour finalité d'éviter la contrariété entre les décisions rendues sur les actions civile et publique en cas d'un fait commun. Elle exprime l'idée que les juridictions civiles doivent

s'abstenir de prendre une décision sur le fond du litige qui leur est soumis, lorsqu'une procédure pénale est entamée et que l'issue de cette procédure pénale est de nature à influencer sur la solution à donner à la demande civile.

Elle n'exige cependant pas comme condition d'application l'identité d'objet et de cause, mais seulement que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile.

Toute influence éventuelle de la décision pénale sur le jugement civil oblige la juridiction civile à surseoir à statuer afin d'éviter une contrariété de jugement.

La jurisprudence a tendance à élargir la notion d'identité de faits. Actuellement, elle décide qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait identité d'objet, ni des parties, ni même identité de cause pour que le sursis s'impose. Il suffit qu'il existe entre les deux actions une question commune que le tribunal civil ne puisse trancher sans constater l'infraction commise et par suite sans risquer de se mettre en contradiction avec le tribunal répressif.

Si l'action publique est intentée pendant le procès civil, ou même déjà avant celui-ci, le juge civil doit surseoir d'office, à quelque niveau se trouve la procédure civile, du moment et dès le moment qu'il apprend l'existence de la procédure pénale.

Pour que la règle « le criminel tient le civil en état » soit applicable, trois conditions sont exigées: 1) l'action publique doit être effectivement mise en mouvement; 2) l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit; 3) il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

La société SOCIETE1.) a déposé entre les mains du juge d'instruction près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg une plainte pénale avec constitution de partie civile contre PERSONNE1.) en date du 7 février 2023 pour violation de domicile et pour vol avec effraction.

Suite à l'ordonnance de non-informer du juge d'instruction du 5 mai 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a relevé appel de cette ordonnance, procédure d'appel qui est actuellement en cours.

L'action publique a partant été mise en mouvement et suit toujours son cours, au vu des éléments fournis au Tribunal.

Il échet de constater qu'aux termes de sa plainte pénale, la société SOCIETE1.) fait état du placement d'un cadenas empêchant l'accès au dépôt faisant l'objet du contrat de bail. Il résulte encore des conclusions de l'avocat général du 2 juin 2023 concernant l'appel portant sur l'ordonnance de non-informer du juge d'instruction que la société SOCIETE1.) se plaint du fait que les portes des entrepôts auraient été ouvertes et que le matériel qui se trouvait à l'intérieur des entrepôts auraient disparu. Il en ressort en outre que les faits allégués sont susceptibles de constituer un vol avec effraction et une violation de domicile.

Il en découle que le risque d'un recoupement entre les faits gisant à la base de l'exception d'inexécution invoquée par la société SOCIETE1.) en rapport avec de prétendus troubles de

jouissance pour s'opposer au paiement des loyers et indemnités d'occupation réclamés dans le cadre de la présente instance et les faits faisant l'objet de la plainte pénale est réel.

Force est donc de constater que la décision du juge pénal ne saurait manquer d'exercer une influence sur la décision du juge civil.

Il s'ensuit que le Tribunal civil ne saurait, au stade actuel de la procédure, sans violer la règle « le criminel tient le civil en état », continuer la procédure civile sans attendre le résultat de l'action pénale.

Il y a partant lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de la plainte pénale.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**donne** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande au montant de 12.100 euros,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) en la forme,

**constate** que le bail liant les parties a été résilié de l'accord des parties avec effet au 31 mars 2023,

en conséquence **dit** que la demande principale de PERSONNE1.) tendant à voir constater la résiliation du bail avec effet au 28 février 2023 et sa demande subsidiaire tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail sont devenues sans objet,

**dit** fondée la demande en déguerpissement,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à déguerpir du dépôt situé à L-ADRESSE3.), avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement,

au besoin **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL avec tout et tous ceux qui occupent les lieux de son chef dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

pour le surplus,

**sursoit** à statuer en attendant le résultat de l'action pénale portant le numéro de référence 7239/23/CD,

**refixe** l'affaire à l'audience publique du **jeudi, 7 décembre 2023 à 15.00 heures, salle JP.0.02** pour continuation des débats,

**réserve** les droits des parties et les frais.



Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI