

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2158/25

L-Bail-888/24

Audience publique du 24 juin 2025

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

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

et

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, établie à Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

Faits

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 9 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-888/24.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 19 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, était représentée par Maître David SANTURBANO, tandis que Maître Henry DE RON, se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE1.).

Les mandataires des parties demanderesse et défenderesse 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 avait été fixé,

le jugement qui suit :

Moyens et prétentions des parties

Par requête déposée le 9 décembre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) SARL ») a régulièrement fait convoquer PERSONNE1.) devant ce tribunal pour déclarer résilié avec effet en date du 19 avril 2024 le contrat de bail existant entre parties en application de l'article 8 du contrat de bail sinon subsidiairement en vertu d'un commun accord entre parties et pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 19.847,01 euros du chef d'arriérés de loyers horaires pour les mois de janvier et février 2024, avec les intérêts légaux sur le montant de 17.356,91 euros à partir du 6 février 2024 et sur le montant de 2.490,10 euros à partir du 29 février 2024, dates d'émission respectives des factures n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.), sinon sur le montant de 19.847,01 euros à partir du 13 mai 2024, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 7 octobre 2024, date de la seconde mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) SARL sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000 euros aini que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) SARL soutient que suivant contrat de bail professionnel signé en date du 7 mars 2023, elle a donné en location une salle de consultation médicale au sein d'un immeuble sis à ADRESSE1.), avec les équipements et services adéquats, à savoir une salle de consultation équipée, le matériel et les fournitures appropriées, la mise à disposition de personnel et des

services ainsi qu'une salle d'attente à l'usage de la patientèle, pour y exercer la médecine dentaire, à PERSONNE1.), pour la durée d'une année, tacitement reconductible.

Suivant ledit contrat de bail, le loyer horaire à payer par PERSONNE1.) s'élevait au montant de 120 euros TTC par heure entre 9.30 et 18.30 heures et au montant de 150 euros TTC par heure entre 18.30 et 1.00 heures. SOCIETE1.) SARL souligne qu'elle est dotée d'un logiciel de comptabilité SOCIETE2.) permettant de connaître précisément les dates et les horaires de sortie de chaque patient traité par PERSONNE1.). Sur cette base, il serait aisément possible de calculer le nombre d'heures ainsi que les horaires durant lesquelles PERSONNE1.) a exercé son activité dans les locaux loués et partant les loyers dus par ce dernier. Sur cette base, elle aurait pu établir les décomptes à la base des factures réclamées. Les données inscrites sur le logiciel seront certifiées conforme par les employés en charge de sa comptabilité.

PERSONNE1.) aurait toujours payé régulièrement les loyers dus depuis la prise d'effet du contrat, le 7 mars 2023, jusqu'au mois de janvier 2024. Cependant, à partir du mois de janvier 2024, il n'aurait plus payé les loyers. Elle aurait adressé plusieurs rappels réclamant les loyers impayés de janvier et février 2024. Vu l'absence de réaction, un premier courrier de mise en demeure daté du 13 mai 2024 aurait été adressé à PERSONNE1.). Par courrier du 29 mai 2024, ce dernier aurait émis des contestations par rapport aux factures n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.). En date du 7 octobre 2024, une nouvelle mise en demeure aurait été adressée au locataire, lui enjoignant de régulariser les loyers impayés.

En ce qui concerne la résiliation du contrat, SOCIETE1.) SARL expose que PERSONNE1.) n'étant plus inscrit au registre ordinal en tant que médecin dentiste à partir du 19 avril 2024, le contrat de bail aurait automatiquement été résilié sur base de son article 8. A toutes fins utiles, il y aurait lieu de confirmer judiciairement la résiliation de plein droit du contrat intervenue en date du 19 avril 2024.

SOCIETE1.) SARL s'oppose à toute surséance à statuer en contestant l'incidence de la plainte pénale sur la présente instance. Elle explique que les factures litigieuses sont basées sur les extraits du logiciel comptable certifiés par la société SOCIETE2.) versés en pièce 6 de sa farde de pièces, non visée par la plainte. Les loyers horaires facturés seraient une estimation, par nature fausse, sur base de la prédite liste.

PERSONNE1.) demande de surseoir à statuer en attendant que l'instruction pénale en cours soit instruite. Il expose qu'en date du 30 avril 2025, il a déposé plainte avec constitution de partie civile contre SOCIETE1.) SARL, sa gérante, PERSONNE2.), et inconnu(s) pour faux et usage de faux sinon tentative d'escroquerie à jugement. Par ordonnance en date du 5 mai 2025, le juge d'instruction aurait constaté le dépôt de la plainte avec partie civile en date du

30 avril 2025 et l'aurait dispensé, en sa qualité de partie civile dépourvue de ressources suffisantes, de la consignation d'une caution.

Il serait évident que la plainte pénale risque d'avoir une influence sur la présente procédure, la demande de la société SOCIETE1.) SARL étant basée sur les décomptes et factures visées par la plainte. Une surséance à statuer s'imposerait dès lors.

Appréciation

A l'audience publique du 19 mai 2025, les parties ont limité leurs développements à la question de la surséance à statuer en application de l'adage « le criminel tient le civil en l'état », de sorte que le tribunal n'examinera dans le cadre du présent jugement que le bien-fondé de la demande de surséance.

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 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.

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.

Le principe exprimé par l'adage « Le criminel tient le civil en état » est d'ordre public en ce sens que le juge saisi de l'action civile est tenu, même d'office, de surseoir du moment que l'action publique est intentée si, en raison de l'identité des faits soumis aux juridictions civile et répressive, la décision rendue par l'une des juridictions ne peut manquer d'exercer une influence sur la décision de l'autre (Cour d'appel, 11.5.1997, n° 19561 du rôle).

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.

Cette règle n'est donc d'application qu'à condition que l'action publique ait été réellement intentée, c'est-à-dire qu'une affaire pénale relative à la même cause soit pendante devant une juridiction répressive de ce pays ou qu'un juge d'instruction en soit saisi.

Suivant l'ordonnance rendue en date du 5 mai 2025 par le juge d'instruction, il y a lieu de retenir que l'action publique est effectivement en mouvement et il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'il aurait d'ores et déjà été statué sur ladite action publique.

Reste à déterminer si les deux actions sont unies par un lien étroit, tel qu'exigé par l'article 3 du Code de procédure pénale.

Il y a lieu de rappeler que dans le cadre de la présente procédure, SOCIETE1.) SARL poursuit le règlement de la somme de 19.847,01 euros du chef des factures n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.) du chef d'arriérés de loyers horaires.

Il résulte des pièces versées en cause que le 30 avril 2025, PERSONNE1.) a déposé une plainte pénale auprès du juge d'instruction pour faux et usage de faux sinon tentative d'esroquerie à jugement.

PERSONNE1.) fait valoir que les factures émises par SOCIETE1.) SARL, incluant le détail des heures d'utilisation des locaux, sont erronées et fausses, le nombre d'heures facturé ne correspondant en rien au temps d'utilisation réel des locaux. Il reproche à SOCIETE1.) SARL d'avoir ajusté le nombre des heures d'utilisation des locaux pour correspondre aux montants erronément facturés, et non à la durée réelle d'utilisation des locaux pour l'exercice de sa profession. Il vise dans sa plainte pénale l'intégralité des factures, incluant le détail des heures

d'utilisation des locaux, à partir du mois de mai 2023, y compris les factures n° NUMERO1.) et n° NUMERO2.) actuellement litigieuses.

La demande de SOCIETE1.) SARL étant basée sur les prédites factures, c'est à tort qu'elle soutient que le seul document pertinent dans la solution du présent litige est la liste de tous les mémoires d'honoraires sur la période du 1^{er} janvier au 29 février 2024 extraite du logiciel comptable et certifiée par la société SOCIETE2.), ladite liste ne renseignant pas les loyers facturés à PERSONNE1.) ni les heures d'utilisation des locaux.

Contrairement à la position soutenue par SOCIETE1.) SARL, d'après les éléments fournis au tribunal, il y a en tout état de cause identité des faits soumis aux juridictions civile et répressive, alors que sont visés les loyers horaires à payer par PERSONNE1.) à SOCIETE1.) SARL en vertu du contrat de bail professionnel conclu en date du 7 mars 2023. Les factures, incluant le détail des heures d'utilisation des locaux, à la base de la demande de SOCIETE1.) SARL sont en outre explicitement visées par la plainte pénale déposée en date du 30 avril 2025.

Sur base de ce qui précède, le tribunal retient dès lors que l'action publique (avec les éclaircissements susceptibles d'en résulter) présente un lien étroit avec la demande portant sur les arriérés de loyers horaires.

La décision à intervenir dans le cadre de l'action publique est dès lors susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile.

Au vu des éléments de la cause et au risque de créer une contrariété de décisions, le tribunal ne saurait trancher la demande dont il est actuellement saisi, sans attendre l'issue de la procédure pénale.

En vertu de l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de surseoir à statuer.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs:

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

avant tout autre progrès en cause :

s u r s o i t à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale en cours sur base de la plainte pénale avec constitution de partie civile du 30 avril 2025,

r e f i x e l'affaire à l'audience publique du **lundi, 17 novembre 2025 à 15.00 heures, salle n° JP.0.15** pour continuation des débats,

r é s e r v e le surplus et les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST