

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°  
L-Bail-666/21

## **Audience publique du 7 juillet 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**

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

**partie demanderesse,**  
**partie défenderesse sur requête en péremption d'instance,**

comparant par Maître **Admir PUCURICA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**et**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**  
**partie demanderesse sur requête en péremption d'instance,**

comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, 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 21 octobre 2021 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-666/21.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 29 novembre 2021 à 15.00 heures, salle JP.0.15 et subit par après plusieurs remises contradictoires.

Maître Pierre GOERENS ayant déposé une requête en péremption d'instance au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 5 décembre 2024, les parties furent convoquées par voie du greffe à l'audience publique du lundi, 16 décembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 16 juin 2025, lors de laquelle, la partie demanderesse originaire et défenderesse sur requête en péremption d'instance, PERSONNE1.), était représentée par Maître Admir PUCURICA, tandis que la partie défenderesse originaire et demanderesse sur requête en péremption d'instance, PERSONNE2.), était représentée par Maître Marin ANDREU GALLEGO.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

#### **Objet du litige**

Par requête déposée en date du 21 octobre 2021, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- constater que PERSONNE2.) a occupé l'appartement n°B3 sis à L-ADRESSE3.) de mai 2013 à février 2019 ;
- condamner PERSONNE2.) à payer à l'indivision successorale de feu PERSONNE3.) la somme de 56.550 euros à titre d'arriérés de loyers, sinon à titre d'indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 1.500 euros au titre de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que des frais et dépens d'instance.

Elle demande en outre d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par requête en péremption d'instance déposée le 5 décembre 2024, PERSONNE2.) demande sur base de l'article 540 du Nouveau Code de procédure civile à voir déclarer périmée l'instance introduite par PERSONNE1.) suivant requête déposée en date du 21 octobre 2021.

En outre, PERSONNE2.) sollicite la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000 euros ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

#### **Prétentions et moyens des parties**

PERSONNE2.) estimant qu'aucun acte n'a été posé depuis le dépôt de la requête en date du 21 octobre 2021, l'instance introduite par PERSONNE1.) serait périmée. L'affaire aurait été appelée une première fois à une audience du 29 novembre 2021 pour fixation à l'issue de laquelle elle aurait été fixée pour contrôle au 20 juin 2022. Depuis, l'affaire n'aurait cessé d'être refixée pour contrôle ou radiation.

Aucun acte n'aurait été fait pour couvrir la péremption.

Il n'y aurait pas eu communication de pièces ni aucun courrier de la partie requérante qui ferait état d'une quelconque volonté de faire avancer et de plaider cette affaire.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande. A titre reconventionnel, elle sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 1.000 euros pour les sommes exposées en relation avec l'action en péremption d'instance.

Elle soutient que l'instance n'est pas périmée alors qu'il y a lieu de tenir compte des actes posés dans le cadre de l'instance en matière de reddition des comptes dirigée à l'encontre de PERSONNE4.).

En effet, l'appartement n°B3 sis à L-ADRESSE3.), ferait partie de l'indivision successorale entre PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) suite au décès de feu PERSONNE3.), père de la fratrie, le DATE1.). En raison de difficultés apparues dans la gestion du patrimoine des indivisaires, PERSONNE4.) aurait été nommé, suivant ordonnance de référé du 15 avril 2011, administrateur judiciaire de l'indivision pour une durée de douze mois, renouvelée une fois. L'exercice dudit mandat d'administrateur aurait fait l'objet d'un litige ayant abouti au remplacement de PERSONNE4.) par ordonnance de référé du 19 octobre 2018.

PERSONNE4.) aurait commis des fautes pendant l'exercice de son mandat. Il aurait notamment autorisé son fils PERSONNE2.) à occuper gratuitement l'appartement n°B3 sis à L-ADRESSE3.), pendant la période de mai 2013 à février 2019.

Dans le cadre de la requête déposée le 21 octobre 2021 à l'encontre de PERSONNE2.), PERSONNE1.) poursuivrait la condamnation de ce dernier au paiement des loyers impayés. Il serait néanmoins expressément indiqué dans ladite requête que la demande n'est formulée qu'à titre subsidiaire par rapport à celle dirigée contre PERSONNE4.) dans le cadre de la procédure de reddition des comptes alors enrôlée à la 8<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg sous le numéroNUMERO1.) du rôle.

Par jugement n°2020TALCH08/00022 du 4 février 2020, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait notamment dit la demande en reddition de comptes fondée sur base de l'article 1993 du Code civil. Il aurait condamné PERSONNE4.) à rendre compte de sa gestion de l'indivision successorale GROUPE1.), en sa qualité d'administrateur judiciaire pendant la période du 15 avril 2011 au 6 juin 2013, d'une part, et en sa qualité d'administrateur conventionnel pendant la période du 7 juin 2013 au 19 octobre 2018, d'autre part.

Par jugement n°2023TALCH08/00201 du 29 novembre 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait ensuite dit irrecevables les demandes d'PERSONNE1.) pour défaut de pouvoir à agir.

PERSONNE1.) aurait interjeté appel contre ledit jugement par acte du 21 décembre 2023.

L'instance en matière de bail à loyer à l'encontre de PERSONNE2.) serait étroitement liée à l'instance à l'encontre de PERSONNE4.), toujours en cours, alors qu'PERSONNE1.) n'entendrait réclamer les loyers impayés à PERSONNE2.) qu'à défaut de récupérer l'indemnisation du chef de cette occupation sans droit ni titre de la part de PERSONNE4.) dans le cadre de l'instance en matière de reddition des comptes.

Concernant des actes accomplis dans une autre instance, le juge devrait procéder à une appréciation au cas par cas pour apprécier leur effet interruptif. En l'espèce, il y aurait un lien de dépendance étroit entre les deux instances et il y aurait lieu de sursoir à statuer en attendant l'issue de l'instance en matière de reddition des comptes à l'encontre de PERSONNE4.).

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que l'affaire, après avoir été fixée pour contrôle, aurait été fixée pour plaidoiries à l'audience du 3 octobre 2022. Au moins une des parties aurait partant manifesté son intention de plaider l'affaire, de sorte que la péremption ne serait pas acquise au jour du dépôt de la requête.

### **Appréciation**

La requête en péremption d'instance est recevable pour avoir été introduite suivant les formes et délais de la loi.

La péremption d'instance, régie par les articles 540 à 544 du Nouveau Code de procédure civile, entraîne l'anéantissement, respectivement la disparition d'une instance engagée, par suite de l'inaction des plaideurs pendant un délai déterminé.

L'idée générale est fixée par l'article 540, alinéa 1<sup>er</sup> qui dispose que « toute instance, encore qu'il n'y ait pas eu constitution d'avoué, sera éteinte par discontinuation de poursuites pendant trois ans ».

La péremption d'instance constitue ainsi un mode d'extinction de l'instance fondée sur l'inertie procédurale des parties pendant trois ans. Cela signifie concrètement que le délai de péremption court à partir de chaque acte qui a pour effet d'interrompre le cours de la prescription, et que la demande en péremption ne peut être présentée qu'au plus tôt trois années après le dernier acte interruptif. Pendant les trois années qui précèdent la notification de la demande en péremption, il ne doit pas y avoir eu d'actes qui aient eu pour effet d'interrompre la péremption.

La péremption repose principalement sur l'idée de désistement tacite (GUINCHARD (S.), Droit et pratique de la procédure civile, éd. Dalloz, n° 352.340) et condamne la carence des parties, qui, en violation des obligations mises à leur charge par l'article 51 du Nouveau Code de procédure civile, n'accomplissent aucune diligence pendant trois ans. Cependant, la péremption d'instance n'a pas tant pour but de sanctionner une absence de diligence pour faire avancer l'affaire, mais elle a pour base une présomption d'abandon de la procédure par le demandeur et se fonde essentiellement sur l'intention présumée de ce dernier de renoncer à poursuivre l'instance engagée (Cour d'appel, 4 mars 2009, n° 30883 du rôle).

Elle a un double fondement : d'abord, elle constitue une mesure d'ordre dictée dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice. C'est en effet pour éviter que les procès ne s'éternisent par suite de la négligence grave ou de la mauvaise foi d'un des plaideurs que la loi permet à la partie intéressée de faire mettre l'instance à néant lorsqu'aucun acte de

poursuite n'est intervenu pendant trois ans. Ensuite, le Nouveau Code de procédure civile fonde la péremption d'instance sur une simple présomption, comme cela résulte de son article 542, qui dispose que la péremption n'a pas lieu de plein droit et peut donc être couverte par tout acte susceptible d'interrompre son cours pendant la durée du délai (Encyclopédie Dalloz, Proc. civ. et com. tome II, v° Péremption d'instance, n° 88). En effet, tant que la péremption n'a pas été demandée, chaque partie peut faire des actes qui l'interrompent.

En l'espèce, la requête en péremption d'instance a été notifiée en date du 5 décembre 2024 si bien qu'il y a lieu d'examiner si des actes ont été posés entre le 21 octobre 2021 et le 5 décembre 2024.

Le tribunal constate que tel n'est pas le cas alors que suite au dépôt de la requête, Maître Pierre GOERENS s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 29 novembre 2021 et que l'affaire a ensuite fait l'objet de refixations.

Or, « s'il y a de simples refixations de l'affaire pour plaidoiries, ces remises n'ont pas d'effet interruptif » (Cour d'appel 28 octobre 1998 n° 16245 du rôle).

Le défendeur à la demande en péremption qui veut échapper au constat de la péremption doit dès lors démontrer qu'il n'a pas entendu abandonner l'instance.

A ce titre, il lui appartient d'invoquer des actes de procédure ou d'autres événements qui dénie la présomption d'abandon et valent comme actes interruptifs du délai de péremption.

Il faut attribuer force interruptive à tout acte dénotant des diligences quelconques de la part de l'une ou de l'autre des parties pour arriver à la solution du litige et contredisant la présomption d'abandon de l'instance (Cour d'appel, 4 mars 2009, Journal des tribunaux 2009, n° 4, p.126 ; Cour d'appel, 14 novembre 1995, Pasicrisie 29, p.455), y compris aux actes autres que les actes de poursuite et de procédure tendant directement à l'instruction, ou à l'avancement et au jugement de la cause, pour peu que ces actes soient en relation avec l'action liée en justice avec les parties (CA, 26 juin 1991, Pas.28, p.247).

Il est admis que la démarche accomplie doit démontrer la volonté de poursuivre l'instance et il faut dans ce cadre s'attacher plus au fond qu'à la forme qu'emprunte l'acte : il peut s'agir d'un acte de procédure, au sens strict du terme, ou de toute démarche traduisant une impulsion processuelle.

Seuls les actes et démarches qui font partie de l'instance menacée de péremption et qui sont destinés à la continuer sont en principe considérés comme interruptifs. Ne sauraient ainsi être assimilés à des actes interruptifs de péremption des actes qui de toute manière ne peuvent avoir aucune incidence sur le déroulement de la procédure.

Sur ce point, il est admis que le cours de la péremption est suspendu par des obstacles juridiques qui s'opposent momentanément à la continuation de l'instance ainsi que par des événements de force majeure qui rendent toute poursuite impossible (Répertoire Dalloz 1956, v° Péremption d'instance, n° 125 et ss.).

Ainsi la péremption est couverte lorsqu'il est impossible de suivre l'instance à raison d'une question préjudicielle à faire trancher, d'une demande incidente à faire juger préalablement ou lorsque l'instance dans laquelle la péremption est demandée dépend de la solution d'une autre instance entre les mêmes parties (GLASSON (E.-D.), TISSIER (A.), et MOREL (R.),

Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire de compétence et de procédure civile, 3ème éd., T. 2, 1926, p.627).

Même si les actes accomplis dans une autre instance n'ont en principe pas d'effet interruptif, il en va autrement s'ils se rattachent d'une manière nécessaire à la procédure et en impliquent la continuation (CA, 3 juillet 1989, n° 7847 du rôle) ou qu'il y a un lien de dépendance direct et nécessaire entre les deux instances (CA, 17 juin 1998, n° 20817 du rôle ; CA, 5 mars 2008, Pas.34, p.183), et que les parties posent effectivement des actes de nature à faire progresser cette autre instance (CA, 7 juillet 2010, n° 35259 du rôle), excluant ainsi toute présomption d'abandon de l'instance par discontinuation des poursuites.

Il résulte de ce qui précède qu'il appartient à PERSONNE1.) de démontrer qu'elle n'a pas entendu abandonner l'instance alors que la péremption d'instance repose sur une présomption d'abandon de la procédure par les parties.

En l'espèce, le tribunal constate qu'PERSONNE1.) poursuit actuellement, suivant acte d'appel déposé le 21 décembre 2023 contre le jugement n° 2023TALCH08/00201 du 29 novembre 2023, la condamnation de PERSONNE4.) de payer à l'indivision successorale des dommages et intérêts, dont notamment le montant de 703.500 euros du chef de pertes locatives, sinon la somme de 518.500 euros déduction faite des pertes locatives indemnisées dans le cadre de partage transactionnel.

Elle reproche entre autres à PERSONNE4.) d'avoir refusé à mettre en location l'appartement n°B3 sis à L-ADRESSE3.), dont la valeur locative est estimée à 3.500 euros et réclame à ce titre le montant de  $(67 \times 3.500 =)$  234.500 euros correspondant aux loyers non perçus à compter du mois d'avril 2011 jusque novembre 2016. Elle reproche dans ce contexte à PERSONNE4.) d'avoir autorisé son fils, PERSONNE2.), à occuper gratuitement ledit appartement de mai 2013 à février 2019.

Dans le cadre de l'instance en matière de bail à loyer dans laquelle la péremption est demandée, PERSONNE1.) demande de voir condamner PERSONNE2.) à payer à l'indivision successorale la somme de 56.550 euros à titre d'arriérés de loyers, sinon à titre d'indemnité d'occupation, pour la période de septembre 2016 à février 2019.

L'instance en question n'est pas une instance entre mêmes parties que l'instance dans laquelle la péremption est demandée.

Néanmoins, même si les deux actions ne poursuivent pas le même but et ne se déroulent pas entre les parties, elles sont malgré tout liées alors que toutes les deux portent sur l'analyse du titre en vertu duquel PERSONNE2.) occupait pendant la période de mai 2013 à février 2019 l'appartement n°B3 sis à L-ADRESSE3.). De même, ces deux procédures sont dépendantes nécessairement l'une de l'autre alors qu'en fonction de l'issue de la procédure en reddition des comptes, PERSONNE1.) ne peut se prévaloir d'une créance dans le cadre de l'instance de bail à loyer dans laquelle la péremption est demandée.

Le tribunal conclut à l'existence d'un lien de dépendance direct et nécessaire entre les deux procédures.

Le tribunal constate ensuite que l'instance en reddition des comptes a été clôturée en première instance par jugement du 29 novembre 2023.

De cette jugement, PERSONNE1.) a relevé appel en date du 21 décembre 2023.

D'après les renseignements fournis, cet appel est toujours en cours.

L'acte d'appel signifié le 21 décembre 2023 dans le cadre de l'instance en reddition des comptes avait manifestement pour finalité de faire avancer cette affaire et est dès lors à considérer comme ayant valablement interrompu la présente l'instance. Moins de trois ans se sont dès lors écoulés entre cet acte et la requête en péremption d'instance notifiée le 5 décembre 2024, de sorte que cette dernière doit être rejetée.

### **Demandes accessoires liées à la requête en péremption d'instance**

PERSONNE2.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE1.) sollicite le même montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure résultant de l'action en péremption d'instance.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombant. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

PERSONNE2.) succombant dans sa demande en péremption, il doit être débouté de sa demande.

Comme elle n'a pas établi la condition de l'iniquité requise par loi, la demande de même nature formulée par PERSONNE1.) est aussi à écarter.

## **P a r c e s m o t i f s :**

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

**r e ç o i t** la demande en péremption d'instance en la forme,

la **d i t** non fondée,

partant **d i t** que l'instance introduite par PERSONNE1.) suivant requête du 21 octobre 2021 n'est pas périmée,

**d i t** non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure au titre de l'action en péremption d'instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute,

**s u r s o i t** à statuer quant à la demande d' PERSONNE1.) en attendant l'issue de la procédure en reddition des comptes à l'encontre de PERSONNE4.),

**r é s e r v e** les droits des parties et les frais relatifs à la demande au fond.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Patricia HEMMEN**  
juge de paix

**Simao FREITAS**  
greffier assumé