

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2021TALCH10/00210**

Audience publique du vendredi, dix-sept décembre deux mille vingt et un

Numéros TAL-2019-04177 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Elma KONICANIN, greffier.

**E n t r e**

**la société responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 14 mai 2019,

ayant initialement comparu par **Maître Claire PFEIFFENSCHNEIDER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparaissant actuellement par **Maître Virginie BROUNS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**1. le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE RESIDENCE1.)**, établi et ayant son siège à L-ADRESSE2.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**2. PERSONNE1.)**, décédé le 12 juillet 2020, ayant demeuré à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par **Maître Frank ROLLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 14 octobre 2021.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines procédures en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020), telle que modifiée.

Les mandataires ont été informés par bulletin du 3 novembre 2021 de la composition du Tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Frank ROLLINGER et Maître Virginie BROUNS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 novembre 2021 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 14 mai 2019, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) (ci-après le « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ») et à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer fautive la résiliation unilatérale du contrat à durée déterminée conclu entre les parties en date du 27 février 2019, intervenue le 5 avril 2019,
- voir déclarer la partie assignée sub. 1), sinon la partie assignée sub. 2) responsable de cette résiliation fautive,
- partant, voir condamner la partie assignée sub. 1), sinon la partie assignée sub. 2) au paiement du montant de 77.562,36.- euros à titre de dommages et intérêts sous réserve d'augmentation, augmenté des intérêts légaux à appliquer comme suit :
  - sur le montant de 59.562,36.- euros à compter de la mise en demeure du 11 avril 2019, jusqu'à solde,
  - sur les montants de 10.000.- euros (préjudice moral) et 8.000.- euros (frais d'avocat et de procédure), à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- à titre subsidiaire, pour autant que le préjudice ne devait pas couvrir l'intégralité des frais d'avocat, voir condamner l'assignée sub. 1), sinon l'assignée sub. 2) au paiement d'un montant de 10.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir condamner la partie assignée sub. 1), sinon la partie assignée sub. 2) à tous les frais et dépens de l'instance.

Par conclusions du 30 juillet 2020, le mandataire des parties défenderesses a fait état du décès d'PERSONNE1.) en date du 12 juillet 2020.

Par ces mêmes conclusions, la société SOCIETE2.) S.A. a déclaré, en sa qualité de syndic provisoire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, intervenir volontairement à l'instance.

## 1. Faits constants

En date du 27 février 2019, la société SOCIETE1.) a conclu avec la copropriété de la Résidence RESIDENCE1.) un contrat dénommé « contrat de services de conciergerie ».

Par un courrier du 5 avril 2019 émanant de la société SOCIETE2.) S.A. et signé par PERSONNE1.) en sa qualité d'administrateur-délégué de la société précitée, le contrat de conciergerie a été résilié avec effet immédiat.

Par courrier du 10 avril 2019, la société SOCIETE1.) a contesté les motifs invoqués à l'appui de la résiliation avec effet immédiat du contrat de conciergerie.

Par courrier du 11 avril 2019, la société SOCIETE1.) a mis en demeure le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de lui payer le montant de 65.205,27.- euros TTC correspondant aux montants qui lui seraient redus au titre de la résiliation anticipée et abusive du contrat.

## 2. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait exposer que le contrat de conciergerie aurait été conclu en date du 27 février 2019 pour une durée déterminée d'un an, renouvelé tacitement à sa date anniversaire. Le contrat ne comporterait aucune clause résolutoire, mais uniquement la possibilité de résiliation avec un préavis minimum de 3 mois avant la date anniversaire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait résilié le contrat abusivement avec effet immédiat et avant terme. Il aurait ainsi violé ses obligations contractuelles découlant du contrat.

Pour autant qu'un contrat à durée déterminée puisse être résilié avec effet immédiat pour faute grave, il y aurait lieu de constater que les motifs invoqués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES dans sa lettre de résiliation du 5 avril 2019 ne sont pas valables.

Ainsi, le premier reproche du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES selon lequel la société SOCIETE1.) devrait disposer d'un agrément ministériel conformément aux dispositions de la loi du 12 novembre 2002 relatives aux activités de gardiennage et de surveillance ne serait pas fondé. En effet, l'activité de conciergerie envisagée dans le

contrat conclu entre parties ne consisterait pas à assurer la surveillance de la résidence, mais à fournir une assistance administrative et organisationnelle à ses habitants. Cette activité n'entrerait pas le champ d'application de la loi précitée.

Le second reproche du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES selon lequel PERSONNE2.), la salariée de la société SOCIETE1.), placée en tant que concierge sur le site de la résidence, n'aurait pas été déclarée au Centre Commun de la Sécurité Sociale et aurait été « payée au noir », serait également infondé. Une telle affirmation serait fausse.

La société SOCIETE1.) déclare agir, principalement, à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et, subsidiairement, à l'encontre d'PERSONNE1.) pour le cas où ce dernier ne devait pas avoir disposé des pouvoirs pour engager le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Elle fait ensuite exposer que toute exécution forcée du contrat se serait avérée impossible, de sorte qu'elle serait en droit de réclamer des dommages et intérêts conformément aux articles 1147 et 1149 du Code civil.

Le contrat aurait prévu un montant mensuel de 5.414,76.- euros à titre d'honoraires pour les prestations de conciergerie y stipulées. De par la résiliation fautive du contrat, la société SOCIETE1.) aurait perdu la chance de percevoir un montant de 59.562,36.- euros.

La société SOCIETE1.) aurait également subi un préjudice moral lié aux propos diffamatoires et calomnieux tenus à son égard et à l'égard de sa salariée. Elle aurait ainsi subi une atteinte à son honneur et à sa réputation justifiant la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à lui payer le montant de 10.000.- euros de ce chef.

La société SOCIETE1.), qui aurait été contrainte d'agir en justice, sollicite finalement encore la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à lui payer le montant de 8.000.- euros au titre des frais d'avocat et de procédure qu'elle aurait dû exposer.

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.)** font tout d'abord exposer que dans l'acte de base du règlement de copropriété du 17 octobre 2014, la société SOCIETE2.) aurait été nommée comme syndic provisoire. C'est en cette qualité qu'elle aurait signé le contrat litigieux par le biais d'PERSONNE1.) qui en aurait été l'administrateur-délégué et qui aurait ainsi représenté le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES. C'est dans ce contexte que la société SOCIETE2.) interviendrait volontairement à la présente instance.

Elles demandent à voir déclarer PERSONNE1.) hors cause, respectivement à voir déclarer non fondées toutes les demandes dirigées à son encontre.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) demandent à voir surseoir à statuer au motif qu'une plainte pénale avec constitution de partie civile aurait été déposée à l'encontre de la société SOCIETE1.) pour prestations de services

soumises à la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance.

Ils font ensuite exposer que l'introduction de la demande judiciaire par la société SOCIETE1.) aurait été prématurée et que sa demande serait à déclarer non fondée. L'article 5 du contrat de conciergerie prévoirait avant toute introduction d'une demande en justice, une tentative de résolution amiable du litige, ce que la société SOCIETE1.) n'aurait pas essayé.

Ils demandent, à titre subsidiaire, à voir surseoir à statuer en attendant la réception d'une réponse au courrier que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait adressé au Ministère de la justice en date du 16 août 2019 aux fins de résoudre de la question relative à la nécessité d'un agrément aux fins d'exercer l'activité litigieuse.

Ils font valoir, à titre plus subsidiaire, que les motifs de la résiliation du contrat de conciergerie seraient justifiés.

Le contrat comporterait aux titres des prestations y prévues de « *filtrer les allées et venues des parties externes à la résidence* » et d' « *accueillir les sociétés intervenantes à la résidence (travaux)* ». Ainsi, le filtrage des allées et venues serait destiné à assurer la sécurité des habitants de la résidence et de leurs biens. Aux fins d'assurer cette sécurité, la société SOCIETE1.) devrait être en possession de l'agrément spécifique prévu par la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance. La gérante de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), aurait d'ailleurs indiqué à PERSONNE1.) qu'elle en disposerait.

L'écart entre les prétentions et promesses de la société SOCIETE1.) quant à la qualité « *haut de gamme* » de ses prestations et la réalité sur le terrain serait énorme.

Ils font ainsi référence à un échange d'email entre la gérante de la société SOCIETE1.) et un habitant de la résidence, PERSONNE4.), pour expliquer que le comportement de la gérante, PERSONNE3.), serait inconciliable avec les prestations « *haut de gamme* » annoncées par la société.

Concernant l'affiliation de la salariée PERSONNE2.), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) font valoir que ce ne serait qu'en date du 19 mars 2019 qu'elle aurait été affiliée rétroactivement au 4 mars 2019, date du début de ses activités comme concierge. Sans l'insistance d'PERSONNE1.) aux fins que cette salariée soit déclarée, elle ne l'aurait encore pas été au 19 mars 2019.

Concernant le préjudice allégué, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) réclamerait le montant maximal auquel elle pourrait prétendre en cas d'exécution du contrat, ce qui serait excessif. La société SOCIETE1.) serait tenue de minimiser son préjudice.

Sa demande en indemnisation de son préjudice moral pour atteinte à sa réputation serait sans fondement.

Sa demande en répétition des frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure serait également à déclarer non fondée.

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** demande finalement encore, de son côté, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE1.)** fait répliquer qu'elle prend acte du décès d'PERSONNE1.) et de l'intervention volontaire de la société SOCIETE2.) en lieu et place d'PERSONNE1.).

Concernant le prétendu caractère prématuré de l'action en justice introduite par la société SOCIETE1.) au motif qu'elle n'aurait pas préalablement tenté de trouver une solution amiable, cette dernière fait valoir que le comportement et les agissements abusifs du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES auraient rendu toute tentative de résolution amiable impossible. C'est lui qui aurait précisément résilié abusivement le contrat de conciergerie sans tentative de résolution amiable du litige.

La demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES visant à voir tenir en suspens la procédure en attendant une réponse du Ministère de la justice à son courrier du 16 août 2019 serait à rejeter. Cette demande serait dépourvue de base légale, injustifiée, dilatoire et abusive. Le silence de l'administration vaudrait refus de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

L'existence d'une plainte pénale déposée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ne serait étayée par aucune pièce. Les conditions d'application de l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale ne seraient pas remplies.

En outre, la plainte pénale qui concernerait le non-respect par la société SOCIETE1.) des dispositions de la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance, n'exonérerait pas le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de ses responsabilités en raison de sa résiliation unilatérale fautive du contrat de conciergerie. La procédure actuellement pendante devant le Tribunal concernerait l'exécution fautive du contrat de conciergerie indépendamment de tout motif invoqué par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES concernant la loi précitée du 12 novembre 2002. La demande de surséance à statuer serait partant à rejeter.

La lettre de résiliation du contrat de conciergerie ferait référence à un article 23 dudit contrat selon lequel la société SOCIETE1.) reconnaîtrait disposer de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. Or, le contrat ne comporterait pas d'article 23, ni aucune autre disposition aux termes de laquelle elle aurait une obligation ou reconnaîtrait son obligation de disposer d'une autorisation spécifique.

La société SOCIETE1.) fait ensuite valoir que l'activité de gardiennage et de surveillance de la résidence aurait été assurée par la société SOCIETE3.). De son côté, elle aurait exercé une activité de conciergerie qui serait distincte.

L'activité de surveillance des biens mobiliers et immobiliers, telle que visée par les dispositions de la loi du 12 novembre 2002, ne devrait pas être confondue avec celle, non-réglémentée, de conciergerie, comprenant l'activité de filtrage des entrées et des

sorties. Celle-ci ne tomberait pas dans le champ d'application de la loi du 12 novembre 2002.

C'est ce que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) du Services armes prohibées/gardiennage au Ministère de la Justice auraient confirmé dans leurs courriels en date du 17 avril 2019 et 24 avril 2019.

Les parties défenderesses ne pourraient partant pas se prévaloir d'une absence d'autorisation spécifique dans le chef de la société SOCIETE1.).

Concernant l'absence de déclaration de la salariée PERSONNE2.) au Centre de commun de la Sécurité sociale ainsi que sa rémunération « au noir », ces allégations seraient contredites par les termes mêmes de son contrat de travail et par son attestation d'entrée faite par la société SOCIETE1.) auprès dudit organisme. La date figurant en bas de page de l'attestation serait indépendante de la volonté de l'employeur et de la date déclaration du salarié par ses soins.

Les affirmations du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES seraient sans fondement et diffamatoires vis-à-vis de la société SOCIETE1.).

Quant aux prétendus excès de comportement de la salariée PERSONNE2.) invoqués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, la preuve de ceux-ci ne seraient pas rapportés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

L'attestation testimoniale d'PERSONNE7.), produite par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, mentionnerait uniquement l'existence d'une conversation virulente entre PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE8.), agent de sécurité de la société SOCIETE3.). Aucune altercation entre elle et un habitant de la résidence ne serait établie. Quant à l'échange de courriel versé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entre PERSONNE3.), gérante de la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.), celui-ci ne permettrait pas de démontrer un manque de politesse, de professionnalisme ou de délicatesse à l'intérieur du RESIDENCE1.).

La société SOCIETE1.) fait encore valoir, dans ce contexte, que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES n'a jamais averti, ni mis en demeure la société SOCIETE1.) afin qu'elle remédie aux prétendus problèmes de comportement de PERSONNE2.), mais a directement résilié le contrat et interdit l'accès à la résidence.

La société SOCIETE1.) fait ensuite encore valoir que les deux factures d'un montant de 228,15.- euros et de 4.628.- euros qu'elle aurait adressées à la copropriété n'auraient jamais été acquittées et qu'il s'agirait de factures acceptées, celles-ci n'ayant jamais fait l'objet de contestations par les parties défenderesses.

Elle soutient enfin que même à supposer la résiliation du contrat de conciergerie comme justifiée, celle-ci n'aurait pas pu intervenir de manière aussi brutale et sans préavis raisonnable.

Son préjudice matériel s'élèverait partant au montant de 65.205,27.- euros s'établissant comme suit :

- 5.414,76.- euros TTC suivant facture du 28 mars 2019 (services de conciergerie)
- 228,15.- euros TTC suivant facture du 18 mars 2019 (achat d'une imprimante)
- 59.562,36.- euros TTC correspondant à 11 mois de rémunération mensuelle s'élevant à 5.414,76.- euros TTC au titre de l'exécution du contrat de conciergerie.

Concernant son préjudice moral, au vu des allégations calomnieuses et diffamatoires du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et de leur communication à des tiers, notamment personnel de la société SOCIETE3.) et des préposés au Ministère de la justice, la société SOCIETE1.) déclare augmenter sa demande et réclame la condamnation des parties défenderesses à lui payer un montant de 15.000.- euros à ce titre.

La société SOCIETE1.) déclare également augmenter sa demande de remboursement des frais d'avocats qu'elle aurait été contrainte d'exposer et demande la condamnation des parties défenderesses à lui payer un montant de 10.000.- euros à ce titre. A titre subsidiaire, elle demande la condamnation au même montant à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) font encore répliquer qu'il existerait un lien indubitable entre l'action civile et la procédure pénale initiée par le biais de la plainte déposée. L'activité de la société SOCIETE1.), considérée comme illégale, serait une des causes de résiliation du contrat ayant lié les parties. Elle déclare finalement verser une copie de sa plainte pénale avec constitution de partie civile.

### **3. Appréciation du Tribunal**

#### **3.1. Quant à la demande dirigée contre PERSONNE1.)**

Aux termes de l'article 488 du Nouveau Code de procédure civile, « *Dans les affaires qui ne seront pas en état, toutes les procédures faites postérieurement à la notification de la mort de l'une des parties seront nulles. [...].* ».

Conformément à la disposition qui précède, le décès d'une partie, avant un certain stade de la procédure, déclenche une interruption de l'instance et engendre la nécessité de procéder à une reprise d'instance tel que prévue à l'article 491 du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, il y a eu notification du décès d'PERSONNE1.) par son mandataire par conclusions du 30 juillet 2020 et communication d'un acte de décès.

Aucune reprise d'instance volontaire par les héritiers de ce dernier n'est intervenue.

Par ces mêmes conclusions précitées du 30 juillet 2020, la société SOCIETE2.) S.A. a déclaré intervenir volontairement à l'instance en faisant exposer qu'elle serait le syndic de la copropriété assignée et qu'PERSONNE1.) aurait été son administrateur-délégué. Ce dernier aurait donc, de toute façon, dû être mis hors cause dans le cadre du présent litige.

La société SOCIETE1.) a pris acte du décès d'PERSONNE1.). Elle n'a pas régularisé la procédure en procédant à une assignation en reprise d'instance des héritiers d'PERSONNE1.).

Eu égard à ce qui précède, l'instance ne saurait valablement se poursuivre à son égard tant qu'il n'y a pas eu régularisation de la procédure. Il convient partant d'inviter la société SOCIETE1.) à régulariser la procédure suite au décès d'PERSONNE1.) et de tenir jusque-là la procédure en suspens à l'égard de ce dernier.

### **3.2. Quant aux demandes dirigées à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, sinon de la société SOCIETE2.)**

Aux termes de l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup> et 2 du Code de procédure pénale, « *L'action civile peut être poursuivie en même temps et devant les mêmes juges que l'action publique, à moins que celle-ci ne se trouve éteinte par prescription.*

*Elle peut aussi l'être séparément ; dans ce cas, 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 ».*

L'obligation imposée aux tribunaux civils par l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale de surseoir à statuer au jugement, tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, a notamment pour but de protéger la compétence respective des juridictions et elle tend à éviter une contradiction entre la chose jugée au pénal et la chose jugée au civil.

Cette règle est d'ordre public. Il en résulte que, si les conditions sont réunies, la surséance doit être prononcée, même d'office, par le juge et ce, à peine de nullité. Cette nullité est d'ordre public également. Le juge ne peut passer outre la règle et refuser de surseoir à statuer, même s'il est d'avis que l'action publique n'a aucune chance d'aboutir à une condamnation ou même si les parties seraient d'accord de ne pas attendre la décision pénale.

Pour que la règle « *Le criminel tient le civil en l'état* » soit applicable, trois conditions sont exigées :

- l'action publique doit être effectivement mise en mouvement,
- l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit,
- 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.

L'objectif qui a constamment inspiré la jurisprudence a consisté à utiliser le sursis à statuer dans tous les cas, mais seulement dans les cas, où il existe un risque de contradiction entre les décisions civile et pénale.

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. Le sursis à statuer s'impose à chaque fois que le juge pénal sera amené à trancher une question sur laquelle le juge civil sera lui-même amené à prendre parti lorsqu'il rendra son jugement. Point n'est besoin de constater encore une identité de cause ou d'objet ni même de parties. Il n'appartient pas davantage au juge civil de se prononcer au sujet d'une action publique en mouvement, d'en apprécier la recevabilité ou le bien-fondé (CSJ, 4<sup>ème</sup> chambre, 7 mars 2012, n° 34544 du rôle ; CSJ, 7<sup>ème</sup> chambre, 1<sup>er</sup> décembre 2010, n° 33-542 du rôle).

La règle « *Le criminel tient le civil en l'état* » est néanmoins sans application lorsque la juridiction civile peut donner au litige dont elle est saisie une solution définitive, indépendamment de la décision à intervenir au pénal (CSJ, 8<sup>ème</sup> chambre, 27 mai 2004, Pas. 33, p. 20).

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE2.) versent aux débats une plainte pénale avec constitution de partie civile datée du 27 juillet 2020 et déposée au cabinet du juge d'instruction de Luxembourg en date du 29 juillet 2020. La plainte est dirigée contre la société SOCIETE1.) et vise une ou plusieurs infractions aux dispositions de la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance par rapport à l'exécution du contrat de conciergerie conclu entre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et la société SOCIETE1.) en date du 27 février 2019.

Il convient de rappeler que le juge d'instruction est saisi *in rem*. Ce ne sont partant pas les qualifications proposées par le plaignant qui le lient. Le juge civil n'a pas à interférer dans l'appréciation des charges qui sont susceptibles d'être retenues par la juridiction répressive à partir de la plainte qui a été déposée. Il appartient cependant au juge civil d'examiner si les faits qui sont soumis à l'appréciation de la juridiction répressive se recoupent avec ceux qui lui sont soumis et quelle est l'influence potentielle de l'instruction pénale sur l'instance civile.

En l'espèce, dans le cadre de l'instruction pénale, le juge répressif sera amené à examiner si les éléments constitutifs d'une infraction aux dispositions de la loi précitée du 12 novembre 2002 sont établis. Il sera ainsi amené à vérifier si l'activité découlant de l'exécution du contrat de conciergerie du 27 février 2019 tombe dans le champ d'application de la loi du 12 novembre 2002 et si elle nécessitait, le cas échéant, l'obtention par la société SOCIETE1.) d'une autorisation ministérielle telle que prévue par la précitée loi.

Dans le cadre de la présente instance, le Tribunal est saisi d'une demande en dommages et intérêts résultant de la résiliation prétendument anticipée et abusive du contrat de conciergerie du 27 février 2019.

En ce qui concerne la résiliation des contrats, le deuxième alinéa de l'article 1134 du Code civil dispose que les conventions « [...] *ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise* ».

Le contrat litigieux prévoit sous l'intitulé « 2.2. *Date d'effet et durée du contrat* » :

*« Le contrat est souscrit pour une durée d'un an commençant à courir à compter de la date de prise d'effet du contrat et sera renouvelé tacitement à la date d'anniversaire, sauf disposition contraires prévues au point 2.3. [...] ».*

Il prévoit sous l'intitulé « 2.3. Résiliation et non-paiement du contrat » :

*« A défaut de résiliation du contrat par la copropriété de la Résidence RESIDENCE1.) dans un délai minimum de trois mois avant la date d'expiration du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, le contrat se renouvellera par tacite reconduction.*

*En cas de non-paiement par la copropriété de la Résidence RESIDENCE1.) de la rémunération prévue au contrat, SOCIETE1.) pourra procéder à la résiliation du contrat sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit ».*

Il résulte des termes précités du contrat qu'il s'agit d'un contrat à durée déterminée conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Le contrat conclu entre parties ne prévoit pas la possibilité d'une résiliation unilatérale avec effet immédiat à l'initiative du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

En l'espèce, le contrat a été résilié par un courrier adressé en date du 5 avril 2019 à la société SOCIETE1.). Le courrier a été signé par PERSONNE1.) en sa qualité d'administrateur-délégué de la société SOCIETE2.). Il n'est pas autrement contesté que la société SOCIETE2.) agissait au nom et pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et représentait partant les intérêts de celui-ci en sa qualité de syndic.

Il est encore rappelé que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique, conformément à l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que modifiée.

Il convient partant de retenir que la résiliation du contrat émanait bien du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES et non d'PERSONNE1.), ni de la société SOCIETE2.).

Il en résulte que les demandes pour autant que dirigées à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A., sont à déclarer irrecevables.

Il y a lieu de laisser les frais et dépens découlant de l'intervention volontaire à charge de la société SOCIETE2.) qui a pris l'initiative de son intervention dans l'instance.

Dans son courrier, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES déclare : *« Vous comprendrez dès lors que chacun de ces divers faits nous oblige à procéder avec effet immédiat à la résiliation dudit contrat. ».*

La rupture prématurée d'un contrat à durée déterminée ne peut intervenir que d'un commun accord. La révocation unilatérale anticipée constitue une infraction au principe consensuel, en cela elle est fautive, mais ce n'est pas, à proprement parler, un abus de

droit puisque l'auteur n'utilise pas un droit ; il contrevient à une règle juridique, il agit hors du droit ou contre le droit (Ph. SIMLER, Résiliation unilatérale anticipée des contrats à durée déterminée: JCP G 1971, I, 2413).

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement [...] Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts [...] La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances* ».

L'article 1184 du Code civil exige que la partie contractante souhaitant obtenir la résolution du contrat s'adresse à la justice. La jurisprudence admet cependant que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale, peu importe que le contrat soit à durée indéterminée ou non. Il s'agit d'une certaine façon d'une résolution judiciaire anticipée.

Lorsqu'une partie, confrontée à l'inexécution du contrat par son cocontractant, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée, le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle du juge. Mais en toute hypothèse, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître. Il a été souligné que l'admission de la rupture pour comportement grave s'inscrit dans le mouvement de développement de la bonne foi dans le domaine du droit (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 730, p. 751, et les références jurisprudentielles y citées).

Dès lors, si la résolution doit en principe être prononcée par le juge, il est admis, sous certaines conditions, que la résolution peut être unilatéralement déclarée par l'une des parties au contrat à ses risques et périls, l'autre partie pouvant introduire *a posteriori* un recours judiciaire pour contester la rupture unilatérale du contrat par la première. Il a encore été jugé qu'il importe peu que le contrat soit à durée déterminée ou non (Jurisclasseur civil, art. 1184 : fasc. 10, contrats et obligations, résolution judiciaire, n° 65 ss ; Cass. 1re civ., 28 oct. 2003).

La résolution unilatérale est devenue un mécanisme reconnu et consacré de rupture d'un contrat dérogeant aux dispositions de l'article 1184 du Code civil. La jurisprudence considère que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls, reconnaissant ainsi la possibilité d'une résolution unilatérale. La partie qui prend l'initiative de la résolution doit notifier au débiteur sa décision de résoudre unilatéralement le contrat en précisant les motifs de sa décision, qui pourront ensuite donner lieu à contestation devant le juge.

En cas de contestation, le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier. Le juge peut alors constater que la résolution unilatérale du contrat était justifiée, tout comme il peut constater qu'il y a eu rupture du contrat par le fait de la partie qui l'avait unilatéralement

résolu ou encore que la résolution est due à la faute réciproque de chaque partie. La résolution unilatérale est donc une voie risquée pour celui qui prend l'initiative de la résolution unilatérale lorsque le comportement ou le manquement de son cocontractant à ses obligations n'est pas suffisamment caractérisé.

Le créancier qui veut résoudre unilatéralement le contrat devra donc pouvoir démontrer que l'inexécution ou le comportement du débiteur est suffisamment grave pour justifier une telle rupture (CSJ, 19 octobre 2011, JTL, p. 114).

L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive et peut même être condamné à exécuter le contrat qui a été anéanti de façon intempestive (TAL, 4 mars 2011, n° 88.081 du rôle).

En l'espèce, il appartient au Tribunal de vérifier si la résiliation unilatérale du contrat par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES était justifiée ou s'il a commis une faute en procédant à la résiliation unilatérale avec effet immédiat du contrat.

Il découle des principes dégagés par la jurisprudence précitée que la partie qui prend l'initiative de la résolution unilatérale du contrat doit notifier sa décision à son cocontractant en précisant les motifs de sa décision.

Le courrier adressé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à la société SOCIETE1.) en date du 5 avril 2019 indique plusieurs motifs dont le premier est libellé comme suit :

*« L'article 23 dudit contrat contient une reconnaissance de votre part de disposer de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de votre activité, plus particulièrement par rapport au contrat signé. Or, il s'avère que tel n'est pas le cas. Le fait d'offrir les services en question et plus particulièrement de vous occuper des entrées et sorties de tierces personnes du bâtiment en question, nécessite un agrément conformément à la loi du 12 novembre 2002 et au règlement grand-ducal du 22 août 2003 relatif aux activités privées de gardiennage et de surveillance. Plus particulièrement, cette partie du contrat équivaut à une surveillance de biens mobiliers et immobiliers. Interpellée à ce sujet par PERSONNE1.), vous avez répondu que votre société était bien en règle avec toutes les dispositions légales et notamment disposerait d'un tel agrément. Or, en consultant sur internet la liste des entreprises agréées pour offrir et exécuter de tels services, il est évident que votre société ne dispose pas d'un tel agrément. ».*

Conformément à l'article 6 du Code civil, *« On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ».*

Aux termes des articles 1131 et 1133 du Code civil, *« L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet »* étant précisé que *« La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public ».*

Il est admis que la convention, qui donne naissance à une obligation dont la cause est illicite, est atteinte d'une nullité que tout intéressé peut invoquer.

En effet, la nullité pour cause illicite ou immorale, parce qu'elle intervient en défense de l'intérêt général, impose naturellement son caractère absolu (Dalloz, Répertoire de droit civil, Cause, Judith ROCHFELD, septembre 2012, n° 151).

Pour apprécier l'éventuelle illicéité de la convention litigieuse, il convient en l'espèce de se référer au cadre légal.

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance, « *Nul ne peut exercer au Grand-Duché de Luxembourg une activité de gardiennage et de surveillance pour le compte de tiers sans l'autorisation écrite du ministre de la Justice.* ».

Aux termes de l'article 30 de la loi précitée, « *Les infractions aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 3, alinéas 1<sup>er</sup> et [...] de la présente loi, ainsi qu'aux règlements grand-ducaux pris en leur exécution sont punies d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de 251 à 250.000 euros, ou d'une de ces peines seulement.* ».

Il n'est cependant pas prévu, aux termes de ladite loi que les contrats conclus avec des personnes ne disposant pas de l'autorisation requise seraient illicites, contraires à l'ordre public économique et partant entachés de nullité.

En matière d'autorisation d'établissement, il a été décidé que dans la mesure où la législation y relative prévoit des sanctions pénales si une personne physique s'établit au Luxembourg pour y exercer une activité visée par cette législation sans avoir obtenu au préalable l'autorisation d'établissement requise, elle doit être considérée comme étant d'ordre public (TAD, 1<sup>ère</sup> chambre, jugement n° 2018TADCH01/207 du 18 décembre 2018, rôle n° 20.899).

La jurisprudence est cependant divisée quant aux conséquences à attacher à un défaut d'autorisation d'établissement, sur la validité, sur le plan civil, du contrat ayant pour objet l'exercice d'une activité soumise à autorisation ministérielle.

Il a ainsi pu être retenu qu'un contrat passé par des parties non munies de l'autorisation ministérielle requise pour l'exercice d'une profession commerciale ou artisanale n'est pas frappé de nullité par la loi, alors qu'un tel contrat n'est illicite ni par son objet, ni par sa cause, et qu'il ne contient du fait du défaut éventuel de l'autorisation d'établissement requise aucune stipulation contraire à l'ordre public luxembourgeois (en ce sens : CSJ, 4<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 49/17 du 8 mars 2017, n° 42.595 du rôle, prenant appui sur un arrêt rendu le 26 octobre 2006 par la CSJ, 9<sup>ème</sup> chambre, n° 29.984 du rôle).

Dans d'autres espèces, il a, au contraire, été décidé que les contrats conclus en violation de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales doivent être sanctionnés sur le plan civil par la nullité (TAL, 8<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 111/2009 du 5 mai 2009, n° 108.689 du rôle ; CSJ, 21 février 1991, Pas. 28, p. 148, ayant confirmé un jugement n° 112/89 du TAL du 1<sup>er</sup> mars 1989).

Selon ce courant jurisprudentiel, « *la sanction, au plan civil, d'un contrat conclu en violation d'une règle d'ordre public de direction économique est sa nullité absolue* » (TAL, jugement n° 112/89 du 1<sup>er</sup> mars 1989, confirmé en appel par CSJ, 21 février 1991, Pas. 28, p. 148 ; JPx Diekirch, 6 mai 2019 ; TAD, 1<sup>ère</sup> chambre, jugement n° 2018TADCH01/207 du 18 décembre 2018, rôle n° 20.899).

Ce courant jurisprudentiel se trouve actuellement régulièrement réaffirmé par les jurisprudences les plus récentes (TAL, 10<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 21/2017 du 3 février 2017, n° 167.372 du rôle ; confirmé par CSJ, 2<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 109/19 du 12 juin 2019, n° 45.067 du rôle ; TAL, 8<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 2020TALCH08/00067 du 10 mars 2020, n° TAL-2018-02599 du rôle).

En effet, la législation régissant l'accès à certaines professions tend d'une part à assurer une certaine direction de l'économie et une certaine organisation des rapports sociaux de production et elle a d'autre part, pour objet la protection des consommateurs. L'activité exercée sans l'autorisation prescrite est pénalement sanctionnée et le produit de cette activité illicite est susceptible de confiscation. La fermeture de l'établissement est également obligatoire pour la juridiction répressive tant qu'une autorisation d'établissement n'ait pas été délivrée à la personne intéressée. Cette législation est de ce fait d'ordre public économique.

Il convient de suivre le même raisonnement par rapport à l'autorisation ministérielle requise en matière de gardiennage et de surveillance, la législation afférente poursuivant essentiellement les mêmes objectifs de direction et d'organisation économique et sociale ainsi que de protection du consommateur.

En l'occurrence, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) ne dispose pas et, a fortiori, ne disposait pas au moment de la conclusion du contrat de conciergerie du 27 février 2019 d'une autorisation ministérielle telle que prévue par la loi du 12 novembre 2002 relative aux activités privées de gardiennage et de surveillance.

Or, s'il devait s'avérer que la société SOCIETE1.) avait l'obligation de disposer d'une telle autorisation aux fins d'exécuter ses obligations découlant du contrat de conciergerie du 27 février 2019, celui-ci serait à considérer comme illicite et contraire à l'ordre public économique par le fait que la société ne disposait pas de l'autorisation requise aux termes de la loi du 12 novembre 2002.

Or, le Tribunal considère que dans une telle hypothèse, le motif invoqué par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, à savoir le défaut d'autorisation ministériel, était de nature à justifier sa résiliation unilatérale avec effet immédiat dudit contrat. En effet, l'exercice d'une activité sans disposer de l'autorisation ministérielle requise par la loi constitue un comportement grave d'une partie à un contrat justifiant la résiliation du contrat par son cocontractant.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal serait normalement amené à examiner et à déterminer, à présent, si, en l'espèce, le contrat né entre parties porte sur une activité pour laquelle la société SOCIETE1.) aurait dû disposer d'une autorisation ministérielle conformément à la loi précitée 12 novembre 2002.

Or, il s'agit précisément de la question dont le juge d'instruction se trouve actuellement saisi.

Le Tribunal retient par conséquent qu'il existe, en l'espèce, un lien étroit entre les deux actions civile et répressive et que la décision de la juridiction répressive est susceptible d'avoir une incidence sur la présente instance.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de l'instance pénale en cours.

Il convient, pour le surplus, de réserver les demandes et les frais.

### **PAR CES MOTIFS:**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit que l'instance est interrompue à l'égard d'PERSONNE1.) suite à son décès, jusqu'à ce que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ait régularisé la procédure à son égard conformément à l'article 488 du Nouveau Code de procédure civile,

dit les demandes pour autant que dirigées à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A. irrecevables,

laisse les frais et dépens découlant de l'intervention volontaire à la charge de la société SOCIETE2.) S.A.,

pour le surplus, dit qu'il y a lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale introduite sur base de la plainte pénale déposée en date du 29 juillet 2020,

réserve le surplus et les frais.