Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 460/26
du 03.02.2026
L-BAIL-681/25

Audience publique du trois février deux mille vingt-six

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

dans la cause e n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

représentée par la société à responsabilité limitée SCHIRRER SCHONS TRITSCHLER SARL, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1650 Luxembourg, 6, Avenue Guillaume, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 218 773, représentée aux fins des présentes par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, laquelle se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée SCHIRRER SCHONS TRITSCHLER SARL,

---

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 7 octobre 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 2 décembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.). SARL, et Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) SARL-S, furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par « contrat de bureau » signé le 15 décembre 2023 avec effet au 1er mars 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE2.) Sàrl-S (ci-après la société SOCIETE2.)), pour une durée d'une année, renouvelable tacitement, un bureau dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 250 euros htva.

Par courrier du 19 juillet 2024, la société SOCIETE2.) a résilié le contrat avec effet immédiat pour faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.)

Par requête déposée le 16 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) a fait convoquer la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail commercial pour voir constater que le contrat conclu entre parties le 15 décembre 2023 est un contrat de bail commercial et pour constater que ce que contrat de bail a été indûment résilié en date du 19 juillet 2024 par la société SOCIETE2.).

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 2.632,50 euros ttc, sinon de la somme de 1.462,50 euros ttc, chaque fois outre les intérêts avec majoration de trois points du taux d'intérêts.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties seraient liées par un contrat de bail commercial qui aurait été fautivement résilié par la société SOCIETE2.).

Elle expose que depuis le mois de juin 2024 la société SOCIETE2.) serait en défaut de paiement du loyer. En application des articles 5.2 et 7 du contrat conclu entre parties, la société SOCIETE2.) redevait, au moment de la résiliation avec effet immédiat, les loyers des mois de juin 2024 jusqu'à l'échéance annuelle du contrat, à savoir le 28 février 2025. A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) lui redevrait les loyers pour les mois de juin 2024 à octobre 2024 inclus, au regard du préavis de trois mois stipulés contractuellement.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour avoir été introduite par voie de requête.

A titre subsidiaire et au fond, elle soutient que la résiliation avec effet immédiat du 19 juillet 2024 serait valable et justifiée au regard des manquements et fautes graves commis par la société SOCIETE1.).

Appréciation

1. **La recevabilité de la demande**

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande introduite par voie de requête au motif que les parties ne seraient pas liés par un contrat de bail commercial.

Elle expose que le contrat conclu entre parties constituerait un contrat de bureau/co-working caractérisé par la mise à disposition d'un espace de travail équipé conformément à l'article 5 du contrat. Le contrat de prévoirait aucune activité commerciale, de sorte qu'il s'agirait d'un bail professionnel de droit commun, impliquant l'usage d'un espace partagé assorti de services.

Elle expose encore que le contrat serait adapté à une activité strictement administrative, non accessoire à une activité commerciale, industrielle ou artisanale et sans contact direct avec le public.

La société SOCIETE2.) fait plaider que le bail professionnel ne serait pas soumis à la loi du 3 février 2018 sur le bail commercial, de sorte que le litige portant sur l'exécution du contrat aurait dû être introduit par voie de citation, mode de saisine de droit commun du juge de paix.

La société SOCIETE1.) conclut à la recevabilité de la demande introduite par voie de requête.

En s'appuyant sur l'objet social de la société SOCIETE2.) et au regard du fait que tant la société SOCIETE2.) que la société SOCIETE1.) seraient des sociétés commerciales, elle soutient, qu'en application de la jurisprudence en la matière, le contrat conclu entre parties constituerait un contrat de nature commerciale.

Appréciation

Afin de pouvoir toiser la question de la recevabilité de la demande, il convient, dans un premier temps de qualifier le contrat conclu entre parties.

Les parties sont en litige quant à la qualification du contrat signé en date du 15 décembre 2023 avec effet au 1er mars 2024.

Il résulte des pièces versées au dossier que les parties ont convenu que la société SOCIETE1.), en sa qualité de propriétaire, loue à la société SOCIETE2.), en sa qualité de locataire, un bureau en coworking dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Il convient de rappeler que le juge n'est pas lié par la qualification donnée par les parties, mais qu'il lui appartient, au contraire, de restituer aux faits leur véritable qualification.
Aux termes de l'article 1762-3 du code civil, est commercial tout bail d'un immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Les auteurs du projet de loi n°6864, ayant introduit l'article 1762-3 du code civil en sa version actuelle, ont précisé que *« Dans le cadre de la présente loi, le terme « bail commercial » est donc un terme générique qui vise indistinctement les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. (…) Si les bureaux constituent l'accessoire de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale, les bureaux sont, tout comme l'activité commerciale, protégés par la présente loi »*.

En premier lieu, il y a lieu de noter que suivant l'extrait des statuts de la société SOCIETE2.) reproduit dans la requête introductive d'instance et non contesté, cette dernière exerce une activité commerciale dans le domaine informatique.

Il y a encore lieu de relever que la société SOCIETE2.) est constituée comme une société à responsabilité limitée, donc une société commerciale par la forme. Il se dégage qu'en vertu du principe de spécialité, ses opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

Toutefois, le tribunal relève que le siège social de la société SOCIETE2.) ne se trouve pas à l'adresse des lieux loués, mais à L-ADRESSE2.).

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que la société SOCIETE2.) exercerait une partie de son activité depuis le bureau pris en location auprès de la société SOCIETE1.) ou que celui-ci constituerait un accessoire à l'exercice de son activité commerciale.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le tribunal ne saurait retenir que le bureau loué par la société SOCIETE2.) est un bureau exploité pour l'exercice de son activité commerciale.

Par conséquent, le contrat de bail signé le 15 décembre 2023 avec effet au 1er mars 2024 ne saurait être qualifié de contrat de bail commercial.

L'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile dispose que le juge de paix est compétent pour connaître tant des « contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles » que des « demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

D'après l'article 20 la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a des parties en cause.

Au vu des considérations qui précèdent, et en l'absence de contrat de bail commercial, les dispositions dérogatoires de la loi du 21 septembre 2006 en sont pas applicables, de sorte que sorte que la demande introduite par voie de requête est à déclarer irrecevable.

2. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

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

dit que le le contrat de bail du conclu le 15 décembre 2023 avec effet au 1er mars 2024 n'est pas un contrat de bail commercial,

partant **dit** irrecevable la demande introduite par voie de requête par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

dit fondée la demande de la la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl la somme de 300 euros de de chef,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

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

Séverine LETTNER	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**