Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 619/26
L-BAIL-756/24

Audience publique du 12 février 2026

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

dans la cause

e n t r e

1) **PERSONNE1.),**
2) **PERSONNE2.)**, les deux demeurant professionnellement à **L-ADRESSE1.)**,

parties demanderesses

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Esra KARAKAS, avocat, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange

e t

PERSONNE3.), demeurant à **B-ADRESSE2.)**
Maulenne,

partie défenderesse

comparant par Maître Marine DEGODENNE, avocat, en remplacement de Maître Denis PHILIPPE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 17 octobre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 21 novembre 2024, puis refixée au 17 février 2025, puis refixée au 12 juin 2025, puis refixée au 27 novembre 2025 et finalement refixée au 15 janvier 2026.

A la prédite audience, Maître Esra KARAKAS, en remplacement de Maître Pierre EBERHARD et Maître Marine DEGODENNE, en remplacement de Maître Denis PHILIPPE, 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:

Par exploit d'huissier du 27 février 2025 (le document est intitulé « requête » mais a été valablement signifié par huissier de justice), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement cité PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail professionnel, pour :

- déclarer résilié avec effet immédiat le contrat de bail de sous-location existant entre parties pour faute grave dans le chef du locataire et par conséquent ordonner le déguerpissement de ce dernier endéans un délai de quinzaine à partir de la notification du présent jugement ;
- le voir condamner au paiement de la somme de 20.000 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts conventionnels (il y a une erreur dans la citation dans laquelle l'application d'intérêts légaux est sollicitée ;
- le voir condamner au paiement du montant de 140.000 euros à titre de loyers jusqu'à l'expiration du bail sinon au paiement de 15.000 euros à titre d'indemnité pour non-respect du préavis de résiliation. A l'audience du Tribunal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à ces demandes. Il échet de leur en donner acte.
- le voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de sous-location du 20 février 2024 avec effet au 1er mars 2024, ils ont donné en sous-location à PERSONNE3.) une salle de consultation médicale au sein d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 5.000 euros, charges incluses.

Depuis le mois de juin 2024, plus aucun loyer ne serait payé par PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acceptent une résiliation du contrat de bail au 31 octobre 2024, suite à un courrier de résiliation irrégulier du 10 juillet 2024 de la part de PERSONNE3.) respectivement d'une société belge homonyme.

Ainsi, un total de 20.000 euros resterait redû par PERSONNE3.), cette somme étant à augmenter des intérêts conventionnels de 8 % l'an à compter du 8e jour à compter de l'échéance respective des loyers.

PERSONNE3.)

A titre principal, PERSONNE3.) conclut à la nullité du contrat de sous-location dont il est question alors que son consentement aurait été vicié par le dol.

En effet, il aurait été clair, avant conclure le contrat de sous-location, que les parties adverses fournissent du matériel médical spécialisé sans la mise en place duquel il ne saurait correctement effectuer son travail de médecin psychiatre.

Malgré la circonstance que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient formellement engagés à fournir le matériel en question, ces derniers n'auraient pas tenu leur promesse. Ainsi, PERSONNE3.) aurait été induit en erreur de façon malicieuse par des manœuvres de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sans lesquelles il n'aurait en aucun cas signé le contrat de sous-location.

En ordre subsidiaire, PERSONNE3.) ne conteste pas une résiliation du contrat de bail au 31 octobre 2024 ni redevoir la somme de 20.000 euros à titre d'arriérés de loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au non-fondé du moyen de nullité adverse alors que les négociations autour de la mise en place du matériel médical auraient été antérieurs à la signature du bail.

Ils ne se seraient encore jamais formellement engagés à fournir un tel matériel et les revendications de PERSONNE3.) auraient été abandonnées par la signature du contrat de sous-location litigieux.

Appréciation

Le bail portant sur la location d'une partie d'un cabinet médical, le tribunal retient qu'il s'agit d'un bail professionnel.

L'affaire a partant été valablement introduite par voie de citation, sous la forme d'un exploit d'huissier de justice. La recevabilité de l'acte introductif n'est encore pas contesté par PERSONNE3.).

Quant au dol

PERSONNE3.) conclut à la nullité du contrat de sous-location pour cause de dol dans son chef.

L'article 1109 du Code civil regroupe les vices du consentement dans la formule suivante : *« Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol*. »

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Quant au dol qui est reproché aux bailleurs, il convient de noter qu'il suppose de la part de son auteur un acte de déloyauté lors de la conclusion du contrat dont il résulte chez sa victime un vice du consentement. Aussi, est- il est de principe que les manœuvres déloyales ne sont prises en considération que si elles ont pour effet de provoquer chez le cocontractant une erreur qui le détermine à contracter.

Le dol est une manœuvre ayant pour but et résultat de surprendre le consentement d'une partie. Il constitue donc de la part de son auteur une faute.

Il convient de rappeler que la loi n'a fait du dol un vice du consentement que si trois conditions sont remplies : qu'il ait été malhonnête, déterminant et provienne du cocontractant.

Quant à la condition de la malhonnêteté, la jurisprudence a décidé que le mensonge, même sans machinations ourdies, même sans aucun acte extérieur, constitue un dol. (Cass. franç., Civ. 3e , 6 nov. 1970, Bull. III, no 587)

Les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné, alors même qu'il

n’a entraîné qu’une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l’auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l’erreur provoquée (cf. Jurisclasseur civil, art. 1116, n° 11 et ss).

La charge de la preuve du dol pèse sur la partie qui demande l’annulation de la convention.

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

En l’espèce, PERSONNE3.) se prévaut d’un dol dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lesquels se seraient engagés à investir dans du matériel médical spécifique (« *Potentiels Evoqués Cognitifs* »). Cet investissement aurait été une condition fondamentale pour lui-même afin de signer le contrat de sous-location en question alors que l’exercice de sa profession de psychiatre en dépendrait.

PERSONNE3.) se prévaut d’un courriel envoyé le 16 novembre 2023 dans lequel il pose la question suivante à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

« Bonjour Dr PERSONNE1.),

Avant notre rencontre, je me demandais si vous pratiquez des Potentiels Evoqués Cognitifs ? Et si oui, quelle est la marque de l’appareil ? (J’ai l’habitude de travailler avec SOCIETE1.) et le logiciel SOCIETE2.) et avec SOCIETE3.), logiciel SOCIETE3.)). Normalement, un appareil qui permet des SOCIETE4.) permet de faire des potentiels évoqués (P300, VCN, P50, MMN), mais parfois la firme doit débloquer ces fonctionnalités. J’utilise beaucoup l’éléctrophysiologie pour la diagnostic de SOCIETE5.), de stress, de dépression et de fatigue nerveuse. Les patients semblent rassurés par cette confirmation technique bien que le diagnostic de SOCIETE5.) soit un diagnostic par convergence d’indices. »

Sur ce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont répondent le 1er février 2024 (…) « *on prépare les choses y inclus pour les potentiels évoqués évidemment* »(…)

Par un courriel du 30 juin 2024, PERSONNE3.) déclare se poser des questions sur l’effectivité de son activité professionnelle dans la mise en place de la forme de thérapie d’« électrophysiologie ». Le 4 juillet 2024, PERSONNE3.) se manifeste à nouveau pour signaler l’absence de matériel d’« électrophysiologie » pour enfin le 10 juillet 2024 procéder à la résiliation unilatérale du contrat de sous-location.

S’il n’est pas contesté que le matériel médical en question n’a jamais été mis en place dans le cabinet médical donné en location, il n’en reste pas moins que

PERSONNE3.) reste en défaut de prouver la moindre manœuvre dolosive dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En effet, PERSONNE3.) n'a jamais posé la présence d'un tel matériel spécialisé comme condition de signature du contrat de bail et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'y sont jamais engagés (« nous allons voir »).

Il y a encore lieu de souligner que « l'engagement » de la part des parties adverses date du 1er février 2024 soit antérieurement à la signature du contrat de bail en question- lequel ne contient aucune mention de la fourniture de matériel médical spécialisé.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) reste en défaut de prouver l'existence d'un dol dans son chef, de sorte à ce que son moyen tendant à la nullité du contrat de bail est à déclarer **non-fondé**.

Quant à la résiliation du contrat de bail et quant aux arriérés de loyers

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'impayés de 20.000 euros correspondant aux arriérés de loyers pour les mois de juillet 2024 à octobre 2024.

Les parties s'accordent pour dire que le bail a valablement pris fin le **31 octobre 2024**.

Alors que PERSONNE3.) n'occupe plus les lieux depuis cette date, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à son déguerpissement est **sans objet**.

PERSONNE3.), à titre subsidiaire par rapport au moyen de nullité tiré du dol, n'a émis aucune contestation sur le principe ni le quantum de la demande pécuniaire adverse.

Au vu des explications fournies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), des pièces versées à l'appui et en l'absence de contestations de la part de la partie défenderesse qui a reconnu redevoir le montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande à titre d'arriérés de loyers fondée pour la somme réclamée.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant fondée pour le montant réclamé de 20.000 euros.

PERSONNE3.) est par conséquent condamné à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **20.000 euros.**

Conformément aux dépositions du contrat de bail (voir la clause 4), cette somme est à augmenter des intérêts conventionnels de 8 % l'an à partir du 8e jour à compter de chaque échéance de loyer.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge des parties requérantes les sommes exposées par elles et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de **500 euros**.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

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.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, au vu de l'absence de toute contestation, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation pécuniaire à intervenir.

En tant que partie succombant au litige, PERSONNE3.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 professionnel, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la renonciation à leurs demandes à titre de loyers jusqu'à l'expiration du bail sinon à titre d'indemnité pour non-respect du préavis de résiliation ;

déclare non-fondé le moyen de nullité du contrat de sous-location pour dol ;

dit que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord des parties au **31 octobre 2024** ;

déclare sans objet la demande tendant au déguerpissement de PERSONNE3.) ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'arriérés de loyers pour le montant réclamé de 20.000 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **20.000 euros**, avec les intérêts conventionnels de 8 % l'an à partir du 8e jour à compter de l'échéance de chaque lors ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de **500 euros** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit que le présent jugement est exécutoire par provision en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT, juge de paix	Natascha CASULLI, greffière