Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 657/26
du 13.02.2026
L-BAIL-709/25

Audience publique du treize 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

PERSONNE1.),

demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

comparant à l'audience par Maître Félix GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et

partie défenderesse,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et

2) **la société à responsabilité limitée limitée SOCIETE2.) SARL,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et

partie défenderesse,

comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg, et

3) **PERSONNE2.),**

demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, et

4) **PERSONNE3.),**

demeurant à B-ADRESSE5.),

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 août 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 vendredi, 10 octobre 2025 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 6 janvier 2026 à 9 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Félix GREMLING, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.), Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée limitée SOCIETE2.) SARL, Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE2.) et Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.) 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 bail commercial du 9 décembre 2017 avec effet au 1er janvier 2018, PERSONNE4.) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-

après la société SOCIETE1.)), pour une durée de 9 années, un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros.

Par contrat de bail en sous-location du 1er septembre 2023, la société SOCIETE1.) a sous-loué le local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE2.)), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.850 euros.
PERSONNE4.) est décédée *testat* en date du DATE1.) et suivant testament olographe du DATE2.), sa succession est dévolue pour deux tiers à sa fille PERSONNE1.), pour un tiers à son fils PERSONNE5.), précédé et dont la part reviens à parts égales à ses enfants PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 4 août 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.), de la société SOCIETE2.), de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir prononcer la nullité du contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 pour cause d'insanité d'esprit de la bailleresse PERSONNE4.), au moment de la conclusion du contrat, pour voir dire que la société SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre du local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) et pour voir ordonner son déguerpissement endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

Elle demande encore à voir dire que la nullité du contrat de bail conclu le 9 décembre 2017 entraîne de plein droit la nullité du contrat de sous-location du 1er septembre 2023, voir prononcer la nullité dudit contrat de sous-location et voir ordonner le déguerpissement de la société SOCIETE2.) endéans un délai de 8 jours suivant la notification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) demande enfin à voir déclarer le jugement commun à PERSONNE3.) et PERSONNE2.), elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros à l'encontre de la société SOCIETE1.), à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'audience des plaidoiries du 6 janvier 2026, les parties se sont accordées pour voir limiter les débats à la question de la recevabilité de demande introduite par PERSONNE1.).

Les moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) soutient que le contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 contiendrait des stipulations manifestement déséquilibrées et qu'au moment de la signature de ce contrat de bail, feue PERSONNE4.) n'aurait plus été saine d'esprit. Elle demande dès lors l'annulation du contrat de bail commercial en application de l'article 489 du code civil.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour cause de prescription.

Elle fait valoir qu'en application de l'article 1304 du code civil, le délai de prescription de l'action en nullité du contrat de bail serait de 5 ans. Ce délai quinquennal aurait commencé à

courir le 9 décembre 2017, date de la signature du contrat de bail, et aurait été suspendu au moment de la mise sous tutelle de PERSONNE4.), le 21 mars 2018.

La prescription aurait ensuite été suspendu pendant toute la durée de la mesure de tutelle conformément à l'article 2252 du code civil et elle aurait recommencé à courir le DATE1.), jour du décès de PERSONNE4.).

A partir du DATE1.), l'action en annulation du contrat de bail appartenait aux héritiers de feue PERSONNE4.) et le délai de prescription aurait recommencé à courir.

En tenant compte du délai déjà écoulé entre le 9 décembre 2017 et le 21 mars 2018, soit trois mois et douze jours, le délai de prescription aurait pris fin le 24 mars 2025. Par conséquent, la demande introduite par requête du 4 août 2025 serait tardive.

La société SOCIETE1.) fait encore plaider que quand bien même il serait retenu que le délai de prescription prenant court le DATE1.) ait été un délai de 5 ans, l'action en nullité aurait été ouverte du DATE1.) au 3 juillet 2025, de sorte que la demande serait néanmoins tardive.

La société SOCIETE2.) déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.) déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE1.).

Elle soulève encore l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi en arguant qu'en l'espèce l'annulation du contrat serait demandée en matière successorale, de sorte qu'il y aurait lieu de vérifier la compétence du tribunal au regard de l'article 815-3 du code civil.

Elle soutient que les héritiers auraient dû introduire l'action conjointement et que la compétence serait celle du juge civil de droit commun, c'est-à-dire du tribunal d'arrondissement.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de la demande en arguant que le délai de prescription aurait été suspendu durant la durée pendant laquelle feue PERSONNE4.) aurait été placée sous tutelle.

Ensuite, le délai de prescription aurait été une nouvelle fois été valablement interrompu par la citation du 21 aout 2024 et ce en application de l'article 2244 du code civil. Les conditions de l'article 2247 du code civil seraient limitatives et ne seraient pas remplies en l'espèce. En effet, la demande aurait simplement été déclarée irrecevable et il n'y aurait pas eu de rejet quant au fond et de défaut de forme. Il s'agissait d'une irrecevabilité purement procédurale.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la procédure pénale aurait interrompu la prescription du 7 février 2022 au 10 décembre 2025.

En ce qui concerne la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi, PERSONNE1.) fait plaider qu'en l'espèce, il serait question de l'annulation d'un contrat de bail, c'est-à-dire un litige qui échapperait à la compétence du juge de droit commun en raison de sa nature.

Elle conteste enfin l'application de l'article 815-3 du code civil.

PERSONNE3.) déclare se rallier aux conclusions de PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) fait répliquer que l'action pénale serait sans incidence sur la présente affaire, de sorte qu'elle n'aurait pas interrompu le délai de prescription de l'article 1304 du code civil.

Elle fait enfin plaider que la citation n'aurait pas eu d'effet interruptif de la prescription motif pris qu'elle aurait été déclaré irrecevable.

Appréciation

1. **La compétence du tribunal saisi**

La compétence *ratione materiae* du tribunal saisi relève de l'organisation judiciaire et doit être analysée d'office par le juge saisi d'une demande.

L'article 1er du nouveau code de procédure civile *« en matière civile et commerciale, le juge de paix connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence lui est attribuée par le présent code ou par d'autres dispositions légales.*
Il connaît de l'exécution de ses propres jugements.
Il connaît, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de sa compétence, de toutes les saisies mobilières et de leurs incidents, dès lors que ceux-ci rentrent eux-mêmes dans les limites de sa juridiction; il a aussi compétence pour autoriser la saisie lorsque, à défaut de titre, la loi exige la permission du juge.
Il connaît des saisies-arrêts des rémunérations de travail, des pensions et rentes ainsi que de la répartition des sommes saisies-arrêtées à quelque valeur que la créance puisse s'élever.
Il connaît des contestations nées de l'exécution de cessions portant sur les créances visées à l'alinéa précédent ».

L'article 2 du nouveau code de procédure civile dispose qu'en *« matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, il est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2 000 euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15 000 euros.*
Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des intérêts et frais ».

Enfin, en vertu de l'article 3.3. du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations entre les bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi 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.

En l'espèce, le tribunal est saisi d'une demande en annulation d'un contrat de bail commercial et d'un contrat de sous-location conclu en application de ce contrat de bail commercial.

S'agissant en l'espèce d'une demande en annulation d'un bail à usage d'habitation, le litige relève de la compétence d'attribution du juge de paix.

2. **La recevabilité de la demande**

Il est constant en cause que par contrat de bail commercial du 9 décembre 2017 avec effet au 1er janvier 2018, feue PERSONNE4.) a donné en location à la société SOCIETE1.), un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

L'article 489 du code civil dispose que *« Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. Mais c'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte. Du vivant de l'individu, l'action en nullité ne peut être exercée que par lui, ou par son tuteur ou curateur, s'il lui en a été ensuite nommé un. Elle s'éteint par le délai prévu à l'article 1304 ».*

L'article 1304 du code civil dispose que *« Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans.*
Ce temps ne court dans le cas de violence que du jour où elle a cessé; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts.
Le temps ne court, à l'égard des actes faits par un mineur, que du jour de la majorité ou de l'émancipation; et à l'égard des actes faits par un majeur protégé, que du jour où il en a eu connaissance, alors qu'il était en situation de les refaire valablement. Il ne court contre les héritiers de l'incapable que du jour du décès, s'il n'a commencé à courir auparavant ».

Le délai de prescription prévu à l'article 1304 du code civil a pris court au jour de la signature du contrat de bail commercial, à savoir le 9 décembre 2017.

Le délai quinquennal de l'article 1304 du code civil n'est pas préfix, mais constitue un délai de prescription susceptible de suspension ou d'interruption. Ainsi, la prescription est suspendue en faveur du majeur en tutelle, et la suspension de l'article 2252 du code civil s'applique à l'article 1304 du code civil (Encyclopédie Dalloz, vo prescription extinctive, nos 314 et 315, éd. mars 2002).

En l'espèce, feue PERSONNE4.) a été placée sous tutelle suivant ordonnance rendue le 21 mars 2018 par le juge des tutelles auprès du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Le délai de la prescription quinquennale a donc été suspendu à partir de la mise sous tutelle de feue PERSONNE4.).

Le délai de prescription a recommencé à courir à son décès, à savoir le DATE1.) pour prendre fin, en tenant compte du délai de 3 mois et 12 jours d'ores et déjà écoulé avant la suspension par la mise sous tutelle de feue PERSONNE4.), le 24 mars 2025.

Aux termes de l'article 2246 du code civil, la citation en justice, donnée même devant un juge incompétent, interrompt la prescription.

Néanmoins, la citation n'interrompt pas la prescription d'une manière absolue, mais conditionnellement au cas où la demande est adjugée. L'interruption est regardée comme non avenue dans les quatre hypothèses prévues à l'article 2247 du code civil , à savoir

- si l'assignation est nulle pour vice de forme,
- si le demandeur se désiste de sa demande,
- s'il laisse périmer l'instance ou
- si sa demande est rejetée.

La Cour de cassation a décidé que la disposition de l'article 2247 du code civil aux termes de laquelle l'interruption de la prescription est regardée comme non avenue si la demande est rejetée, est absolue et ne comporte aucune distinction entre le cas où la demande est

définitivement rejetée par un moyen de fond et celui où elle est repoussée soit par un moyen de forme, soit par une fin de non-recevoir qui laisse subsister le droit d'action (Cass. 17 novembre 2016, N° 89 / 16, n° 3705 du registre).

En l'espèce, PERSONNE1.) a introduit par citation du 6 février 2025 une demande ayant le même objet, la même cause et étant dirigée contre les mêmes parties, devant le tribunal de paix siégeant en matière en matière d'occupation sans droit ni titre.

Cette affaire a été déclarée irrecevable pour avoir été introduite par voie de citation.

En application de l'arrêt de la Cour de cassation du 17 novembre 2016 précité, une demande déclarée irrecevable est une demande rejetée au sens de l'article 2247 du code civil.

Partant, la prescription est regardée comme non avenue, c'est-à-dire qu'aucun effet interruptif ne peut être attribué à la citation du 6 février 2025.

En ce qui concerne la plainte pénale avec constitution de partie civile déposé le 7 février 2022 par PERSONNE1.), le tribunal rappelle que celle-ci peut valoir cause d'interruption de la prescription comme équivalant à une citation en justice (Jurisclasseur Civil, art. 2242 à 2250, Fasc. G, n° 37).

Encore faut-il que la « citation » renferme du moins implicitement une prétention incompatible avec la prescription commencée. La demande doit être telle que son admission consacrerait la propriété ou la créance du demandeur (op. cit. n° 49 et s.). Par principe, l'interruption de la prescription ne s'étend pas d'une action à une autre. Il faut donc scruter l'objet et la cause de la demande introduite en justice pour les comparer avec l'objet et la cause de l'action ultérieure. L'interruption de prescription ne bénéficierait à cette dernière que si les deux actions avaient un objet commun et une cause identique, en sorte que la seconde soit virtuellement comprise dans la première (op. cit. n° 53).

En l'espèce, la plainte avec constitution de partie civile du 7 février 2022 est dirigée contre PERSONNE6.) et la société SOCIETE1.) et une autre société dont le nom a été noirci dans la copie de la plainte versée en cause, et concerne des faits d'abus de faiblesse, d'usurpation d'identité, d'escroquerie et de faux en écriture. Ces faits n'ont aucune incidence sur la présente procédure, qui tend à voir annuler le contrat de bail commercial conclu le 9 décembre 2017 pour cause d'insanité d'esprit dans le chef de feue PERSONNE4.).

Par conséquent, la plainte avec constitution de partie civile du 7 février 2022 n'a pas interrompu la prescription quinquennale de l'article 1304 du code civil.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, et à défaut d'évènement interruptif de la prescription, il y a lieu de retenir que le délai de prescription quinquennale prévu à l'article 1304 du code civil a pris fin le 24 mars 2025.

Par conséquent, la demande introduite par PERSONNE1.) par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 4 août 2025 est irrecevable pour cause de prescription.

3. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement 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 PERSONNE1.) n'est pas fondée.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, elles sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

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 est à rejeter.

c) Les dépens

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE1.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de déclarer le présent jugement commun à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** compétent pour en connaître,

déclare la demande irrecevable pour être prescrite,

dit non fondées les demande de PERSONNE1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) au frais et dépens de l'instance,

déclare le présent jugement commun à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

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 Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier