Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1555/26
L-BAIL 979/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 23 AVRIL 2026

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

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant par Maître Réguia AMIALI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

ET:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse,
comparant par Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 30 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 22 janvier 2026 à 9.00 heures, salle JP 1.19.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 mars 2026, lors de laquelle Maître Réguia AMIALI se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Lynn FRANK comparut pour la partie défenderesse.

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

Sur quoi, 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 une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 30 octobre 2025, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.), devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- prononcer la résiliation du contrat liant les parties aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

- ordonner le déguerpissement immédiat des lieux de PERSONNE2.), avec l'enlèvement de tout mobilier, matériel ou équipement dépendant de lui, et autoriser, en cas d'inexécution volontaire, l'intervention de la force publique pour y procéder,

- condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 16.330,31 euros à titre de provision à valoir sur les indemnités réellement dues dès détermination du chiffre d'affaires du docteur PERSONNE2.),

- fixer provisoirement l'indemnité mensuelle à 1.710,00 euros basée sur une moyenne des paiements effectués par PERSONNE2.) de février 2024 à octobre 2024,

- condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.855,00 euros à titre de dégâts locatifs,

- ordonner à PERSONNE2.) de produire dans le délai fixé par le Tribunal tous documents comptables relatifs à son chiffre d'affaires depuis février 2024, sous astreinte non comminatoire de 100,00 euros par jour de retard et par document manquant,

- donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve le droit de demander les arriérés des indemnités dues à compter du mois de février 2024 jusqu'à la libération des lieux, dès détermination du chiffre d'affaires du Dr PERSONNE2.) pour cette même période,

- donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve le droit de demander une expertise judiciaire avec la mission de calculer les indemnités dues à compter du mois de février 2024 jusqu'au déguerpissement et/ou jusqu'à l'échéance du contrat en janvier 2027,

- condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

- condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition et sans caution.

A l'appui de sa requête, **PERSONNE1.)** fait valoir que par contrat de mise à disposition du 1er février 2024 conclu pour une durée de trois ans expirant le 31 janvier 2027, la requérante a mis à disposition du docteur PERSONNE2.) un local sis à ADRESSE3.) à utiliser deux à trois jours par semaine, moyennant une indemnité équivalente à 25 % du chiffre d'affaires. De plus les parties auraient convenu que PERSONNE2.) devrait prendre en charge des frais de téléphone à hauteur de 69 euros.

Ayant décidé de s'installer finalement à ADRESSE4.) plutôt que de poursuivre le développement de son activité à ADRESSE3.), PERSONNE2.) aurait d'abord tenté, en vain, de résilier le contrat, avant de cesser de verser les indemnités de mise à disposition, tout en en refusant de communiquer son chiffre d'affaires, violant ainsi le contrat.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 16.330,31 euros à titre de provision, équivalent au solde des indemnités théoriques mensuelles dues calculées sur base d'une moyenne de 1.728,73 euros. A l'audience publique du 19 mars 2026, PERSONNE1.) a procédé à une augmentation de sa demande pour la porter au montant de 23.239,20 euros, incluant les indemnités dues jusqu'au mois de mars 2026.

De plus et en tout état de cause, il y aurait lieu de condamner PERSONNE2.) à communiquer l'ensemble des documents comptables à compter de février 2024, sous peine d'une astreinte de 100,00 euros par jour de retard et par document manquant.

Elle a encore sollicité la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 1.855,00 euros à titre de dégâts locatifs, en renvoyant à des photos versées en pièce n°6.

Suite à l'exposé de la demande de PERSONNE1.), le Tribunal a soulevé la question de la compétence matérielle du Tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer et plus précisément la question de savoir si le contrat litigieux constitue un contrat de bail, au vu de la nature et des termes du contrat en question.

La mandataire de **PERSONNE1.)** a fait valoir à ce sujet que le Tribunal siégeant en matière de bail à loyer était compétent, alors qu'il s'agissait d'une contestation entre bailleur et locataire, conformément à l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile.

La mandataire de PERSONNE2.) a conclu à l'incompétence du Tribunal siégeant en matière de bail à loyer et à l'irrecevabilité de la demande formulée par voie de requête.

Quant au fond, elle a conclu au rejet de toutes les demandes formulées par PERSONNE1.).

A titre reconventionnel, elle a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros à PERSONNE2.).

Appréciation

Quant à la compétence matérielle du Tribunal

Aux termes de l'article 3-3° du Nouveau Code de Procédure civile, le juge de paix connaît *« de toutes les contestations entre 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. »*

Suivant l'article précité, le tribunal de paix a une compétence exclusive pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution de baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

Cette compétence se rapporte aux litiges portant sur des immeubles par opposition à la location de meubles.

La compétence que le juge de paix tire de l'article 3- 3° du Nouveau Code de Procédure civile tient à la seule nature du contrat. (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 217, p. 390).

L'article 3- 3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article.

L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, précité, n° 217, p. 390).

En l'espèce, le contrat est rédigé dans les termes suivants :

« le Dr PERSONNE1.) met à disposition du Dr PERSONNE2.) qui accepte, une pièce au sein de son cabinet médical sis à L-ADRESSE5.), ayant pour objet des consultations d'une fréquence de 2 à 3 jours par semaine dont les modalités seront définies entre parties ultérieurement et ceci pour une durée de 03 années renouvelables. En contrepartie, le Dr PERSONNE2.) assumera une participation aux frais de fonctionnement du cabinet. Dr PERSONNE2.) s'engage à payer ces frais estimée à 25 % de son chiffre d'affaire. »

Il résulte donc du contrat en question que le docteur PERSONNE1.) met à disposition du docteur PERSONNE2.) une pièce dans son cabinet médical pour des consultations d'une fréquence de deux à trois jours par semaine, en contrepartie d'une participation aux frais de fonctionnement du cabinet.

Le contrat de bail suppose la réunion de trois éléments essentiels, à savoir la mise à disposition d'un bien déterminé, un droit de jouissance exclusif au profit du preneur, et le paiement d'un loyer en contrepartie de cette jouissance.

Le contrat de bail est celui qui réserve au locataire la pleine jouissance du bien loué. Il est seul à pouvoir l'utiliser, seul à pouvoir habiter l'appartement loué, seul à pouvoir se servir de l'automobile louée. Ce transfert de jouissance au preneur induit l'abandon par le bailleur de l'usage de son bien (Jurisclasseur Bail, Fasc. 85, n° 13). Ce critère de l'exclusivité a été pris en compte par la Cour de cassation française pour exclure la qualification du bail dans l'hypothèse d'une mise à disposition d'une piscine et de vestiaires à plusieurs enseignants en gymnastique aquatique à des horaires modifiables à tout moment (Cass. 3e civ., 11 janv. 2006, n° 04-19.736).

À défaut d'une jouissance exclusive, l'utilisation des mêmes locaux à des horaires différents pour l'exercice d'une profession libérale ne peut être qualifiée de bail (CA Paris, 3e ch., 20 juin 2017, n° 17/03303).

En l'espèce, il résulte dudit contrat que les locaux n'étaient pas de manière permanente à disposition du docteur PERSONNE2.), alors qu'il était prévu qu'il pouvait les utiliser à raison de deux à trois jours par semaine, le Dr PERSONNE1.) restant partant libre d'utiliser les locaux à tout autre moment, ou encore de les mettre à disposition d'un tiers pendant les jours durant lesquels le docteur PERSONNE2.) n'y travaillait pas.

Le contrat en question ne confère partant pas à PERSONNE2.) un droit de jouissance exclusif et continue des locaux.

A ceci il vient s'ajouter que la somme à verser mensuellement ne constitue pas un loyer mais une participation aux frais de fonctionnement d'une structure commune, caractéristique d'une collaboration professionnelle.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le contrat signé entre parties ne constitue pas un contrat de bail d'immeuble.

Le Tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est partant incompétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.) qui sont toute basées sur le contrat en question.

Le tribunal siégeant en matière de bail à loyer n'étant pas compétent, il n'y a pas lieu à analyser le fond des demandes.

Au vu du sort réservé à ses demandes, PERSONNE1.) est encore à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre de PERSONNE2.).

PERSONNE2.), de son côté, a sollicité reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000,00 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, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Comme il ne paraît en l'espèce pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de rejeter comme non fondée sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens (Art. 238 NCPC).

Au vu de l'issue du litige, il convient dès lors de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort,

se **déclare** incompétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.),

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière