

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1877/25

L-Bail-909/24

## **Audience publique du 2 juin 2025**

Le tribunal de paix de et à 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 Ariel DEVILLERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

**et**

**PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 18 décembre 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-909/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 16 janvier 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après deux remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 5 mai 2025 lors de laquelle la partie demanderesse, PERSONNE1.), était représenté par Maître Ariel DEVILLERS, tandis que Maître Thomas STACKLER se présenta pour la partie défenderesse, PERSONNE2.).

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

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

### **le jugement qui suit :**

Par requête déposée le 18 décembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner la partie défenderesse au paiement de dommages et intérêts pour un montant de 5.375 euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 mai 2024, sinon à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir, jusqu'à solde,
- voir condamner la défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa requête, PERSONNE1.) expose que par contrat de bail professionnel conclu en date du 22 novembre 2016, il a pris en location un appartement duplex (402 et 429) situé à L-ADRESSE3.), pour une durée de trois ans, renouvelé une fois par tacite reconduction en vertu de l'article 3 du contrat.

Un état des lieux d'entrée aurait été réalisé le 29 décembre 2016.

La résiliation du contrat de bail aurait été acceptée par le bailleur, PERSONNE2.), fin mars 2024 et il aurait fait procéder à un constat d'état des lieux de sortie le 29 mars 2024 par l'huissier de justice lequel attesterait, en substance, du grand soin apporté à l'appartement et d'une usure normale pour un bien occupé durant sept ans.

Or, quelques jours plus tard, PERSONNE2.) aurait fait appel à la garantie bancaire à première demande pour un montant de 5.250 euros et son compte bancaire aurait été débité de la somme correspondante, additionnée de 125 euros de frais.

En sachant qu'aucune somme ne lui était due, ce serait en violation de l'obligation de bonne foi prévue par l'article 1134, alinéa 3 du Code civil qu'PERSONNE2.) a eu recours à la garantie. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir une faute délictuelle, caractérisée en l'espèce par un abus de droit, sanctionné au titre de l'article 6-1 du Code civil.

Quant au moyen d'incompétence territoriale, PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne sa demande basée sur la responsabilité contractuelle. Le tribunal saisi serait néanmoins en tout état de cause compétent pour connaître de sa demande subsidiaire basée sur la faute délictuelle. La faute aurait été commise dans le ressort de la justice de paix de Luxembourg, situation du siège social de la banque émettrice de la garantie bancaire.

PERSONNE2.) soulève, en premier lieu, l'incompétence territoriale du tribunal saisi en se prévalant de l'article 19, alinéa 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ainsi que du contrat de bail conclu entre parties.

Par ailleurs, la garantie bancaire aurait été constituée auprès de l'agence à ADRESSE4.) et non pas au siège social de la banque.

Il sollicite l'allocation d'une indemnité de 500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties acceptent de limiter les débats à l'exception d'incompétence territoriale.

### **Appréciation**

Il est constant en cause que les parties litigantes étaient liées par un contrat de bail.

Le bail conclu par un membre d'une profession libérale (médecin, avocat...) pour y exercer une activité professionnelle n'est pas un bail commercial mais un simple bail professionnel. Il n'existe pas de législation spécifique réglementant les baux professionnels, ce sont donc les dispositions du code civil qui s'appliquent en la matière. Ni les dispositions spécifiques du bail à usage d'habitation, ni celles concernant le bail commercial ne lui sont applicables (Lex THIELEN : Le contrat de bail : bail résidentiel et bail professionnel, n° 572, édition Promoculture-Larcier).

En vertu de l'article 33 du Nouveau Code de procédure civile « dans les litiges concernant des droits personnels ou obligations relatifs à un immeuble, tels que actions en matière de bail et réparations locatives (...), la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble. »

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou, pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes du contrat de bail professionnel signé le 22 novembre 2016 entre parties « pour tout litige naissant du présent contrat, seuls les tribunaux luxembourgeois du lieu de situation de l'immeuble sont compétents. »

Aux termes de l'article 29 du Nouveau code de procédure civile, les clauses d'attribution de compétence sont valables lorsqu'elles n'ont pas pour but ou pour effet de porter atteinte à une règle de compétence territoriale d'ordre public.

En l'espèce, aucune règle d'ordre public ne fait échec à la clause d'attribution de compétence insérée dans le contrat de bail conclu entre parties.

Aux termes de sa requête déposée le 18 décembre 2024, le requérant reconnaît que « la demande est fondée sur un appel abusif à une garantie à première demande, qui est un accessoire au bail. »

La demande visant au remboursement du montant de la garantie locative prévue par l'article 8 du contrat de bail conclu entre parties est un litige né du prêt contrat, ce sans égard à la base légale invoquée, partant un litige pour lequel les parties ont attribué compétence à la juridiction de la situation de l'immeuble.

Au vu des développements qui précèdent, les lieux loués étant situés à ADRESSE4.), le tribunal actuellement saisi se déclare incompétent territorialement pour connaître du présent litige.

S'agissant des demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure, celle introduite par la partie requérante requiert un rejet au vu de l'issue du litige.

Il résulte des développements qui précèdent qu'PERSONNE2.) a dû se défendre en justice dans le cadre d'une instance quant à laquelle la juridiction saisie n'est pas compétente territorialement et engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande d'PERSONNE2.) est dès lors à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, la somme de 250 euros étant jugée adéquate.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence PERSONNE1.).

**Par ces motifs :**

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

**r e ç o i t** la demande en la forme,

se **d é c l a r e** incompétent territorialement pour connaître de la demande introduite par PERSONNE1.),

**d i t** non fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure et en déboute,

**d i t** partiellement fondée la demande d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,

partant, **c o n d a m n e** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de **250 euros**,

**l a i s s e** les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Nous, Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée de Fabienne FROST, greffière assumée, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, date qu'en tête.

(s.) Patricia HEMMEN

(s.) Fabienne FROST