Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1219/26
Dossier no. L-BAIL-717/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 19 MARS 2026

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,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Noémie SCHAMMO, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg, se présentant pour le compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS sàrl, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

ET

la société SOCIETE1.) sàrl, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse,
partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L’affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 5 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l’audience publique du jeudi, 16 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l’affaire fut utilement retenue à l’audience publique du jeudi, 19 février 2026, lors de laquelle Maître Noémie SCHAMMO, en remplacement de Maître David GROSS, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Claude DERBAL comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus 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 requête déposée le 5 août 2025 au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer la société SOCIETE1.) sàrl devant le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour l’entendre condamner au paiement de la somme de 41.921,02 euros à titre d’arriérés de loyers. Elle s’est réservé le droit notamment d’augmenter sa demande en paiement en cours d’instance pour les loyers à échoir.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) sàrl au paiement du montant de 1.500,- euros à titre de frais d’avocat sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, au paiement d’une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur le fondement de l’article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens ainsi que l’exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l’appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 28 avril 2016, avec prise d’effet le même jour, elle a donné en location à la société SOCIETE1.) sàrl un local commercial situé au rez-de-chaussée de l’immeuble sis L-ADRESSE3.), avec une cave au sous-sol, moyennant paiement d’un loyer de 4.000,- euros à augmenter de 150,- euros de charges.

Depuis son entrée dans les lieux, la société SOCIETE1.) sàrl n’aurait payé que le loyer de base non indexé de 4.000,- euros. Le contrat de bail aurait toutefois prévu le réajustement automatique du loyer sans qu’une notification ne soit exigée. Conformément aux stipulations contractuelles, une renonciation à l’adaptation du loyer par le bailleur ne pourrait être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

Cette inexécution aurait entraîné une accumulation d’arriérés de loyers correspondant à la différence entre le loyer dû et le loyer payé, se décomposant comme suit :

Année	Indice de base (janvier 2016)	Nouvel indice	Loyer annuel payé et non adapté	Loyer annuel indexé	Différence due au bailleur	
08/2020-12/2020	816,81	871,50	20.000 €	21.339,10 €	1.339,10 €	
2021	816,81	885,06	48.000 €	52.010,76 €	4.010,76 €	
2022	816,81	915,97	48.000 €	53.827,20 €	5.827,20 €	
2023	816,81	959,62	48.000 €	56.392,20 €	8.392,20 €	
2024	816,81	991,89	48.000 €	58.288,56 €	10.288,56 €	
01/2025-08/2025	816,81	1.010,23	32.000 €	39.577,60 €	7.577,60 €	
SOUS-TOTAL					**37.435,42 €**	
+ Loyer de novembre 2023 impayé					**4.485,60 €**	
TOTAL					**41.921,02 €**	

Par courrier du 6 juin 2025, PERSONNE1.) aurait mis la société SOCIETE1.) sàrl en demeure de lui verser le montant de 41.921,02 euros. Le courrier serait resté sans réponse de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Lors de l'audience des plaidoiries du 19 février 2026, PERSONNE1.) verse le décompte actualisé qui suit et déclare réclamer en outre les arriérés de charges qui auraient dû être payées directement au syndic. Pour le surplus elle maintient ses demandes formulées.

Arriérés de loyers

Année	Indice de base (janvier 2016)	Nouvel indice	Loyer annuel payé et non adapté	Loyer annuel indexé	Différence due au bailleur	
08/2020-12/2020	816,81	871,50	20.000 €	21.339,10 €	1.339,10 €	
2021	816,81	885,06	48.000 €	52.010,76 €	4.010,76 €	
2022	816,81	915,97	48.000 €	53.827,20 €	5.827,20 €	
2023	816,81	959,62	48.000 €	56.392,20 €	8.392,20 €	
2024	816,81	991,89	48.000 €	58.288,56 €	10.288,56 €	
2025	816,81	1.010,23	48.000 €	59.366,36 €	11.366,36 €	
01-02/2026	816,81	1 022,30	8.000 €	10.012,61 €	2.012,61 €	
SOUS-TOTAL					**43.236,79 €**	

Arriérés de charges

Année	Charges payés	Charges dues
08/2020-12/2020	0 €	750 €
2021	0 €	1.800 €
2022	0 €	1.800 €
2023	0 €	1.800 €
2024	0 €	1.800 €
2025	0 €	1.800 €
01-02.2026	0 €	300 €
SOUS-TOTAL	0 €	**10.050 €**
TOTAL		**53.286,79 €**

La société SOCIETE1.) sàrl déclare que la demande relative aux charges serait une demande nouvelle et partant à déclarer irrecevable. Pour le surplus, elle soutient que les charges ont été payées.

En ce qui concerne la demande relative à l'indexation, la société SOCIETE1.) sàrl soutient qu'il y aurait eu un arrangement entre parties y relatif. Compte tenu des affirmations de PERSONNE1.) déclarant qu'il y aurait lieu d'appliquer la clause d'indexation, la société SOCIETE1.) sàrl affirme avoir loué aux termes du contrat de bail le rez-de-chaussée ainsi qu'une cave. Il se serait cependant avéré que la cave n'appartient pas à PERSONNE1.) de sorte que la société aurait par la suite conclu un contrat de bail avec le véritable propriétaire de la cave. De ce fait, la société SOCIETE1.) sàrl verse le décompte qui suit et formule une demande reconventionnelle d'un montant de 35.754,60 euros.

- **SURFACE LOUEE** (cf.art.1er contrat de bail - rez-de-chaussée & cave au sous-sol)

  1. **REZ-DE-CHAUSSEE..... 88,68 m²** (84,67%)
     Salle restauration... 57,20
     Cuisine..... 13,63
     Toilette..... 9,24
     Extra (6,3 + 2,31)..... 8,61

  2. **CAVE AU SOUS-SOL** (10,6 + 5,45).. **16,05 m²** (15,33 %)

     104,73 m² (100 %)

- **LOYER MENSUEL CONVENU POUR UNE SURFACE DE 104,61 m²**

4.000.-€ pour une surface donnée en location de **104,73 m²** (100 % de surface)
soit 3.386,80.-€ pour une surface réellement louée de **88,68 m²** (4.000 X 84,67 % de surface)
alors que le sous-sol (15,33% de surface -16,05 m²) n'appartient pas à Mme LIU

- **LOYER MENSUEL INDU EN RAISON DU SOUS-SOL N'APPARTENANT PAS Mme LIU**

  4.000 X15,33 % = **613,20.-€**

- **LOYERS INDUMENT PAYES SUR LA PERIODE DE 05/2016 A 02/2026**

  613,20 X 118 mois = **72.357,60.-€**

- **MONTANT INDEX SUR LA PERIODE DE 08/2020 A 02/2026 POUR L'HYPOTHESE OÙ REFUS Mme LIU RENCONCER INDEX RETENUE**

ANNEES	Indice de base	Nouvel Indice	Loyer de base[1]	Loyer indexé contesté	Différence sur la période
08/20-12/20	816,81	871,50	3.386,80.-€	3.613,56.-€	**1.133,80.-€**
2021	816,81	885,06	3.386,80.-€	3.669,79.-€	**3.395,88.-€**
2022	816,81	915,97	3.386,80.-€	3.797,49.-€	**4.928,28.-€**
2023	816,81	959,62	3.386,80.-€	3.978,94.-€	**7.105,68.-€**
2024	816,81	991,89	3.386,80.-€	4.112,75.-€	**8.711,40.-€**
2025	816,81	1.010,23	3.386,80.-€	4.188,79.-€	**9.623,88.-€**
01/26-02/26	816,81	1.022,30	3.386,80.-€	4.238,84.-€	**1.704,08.-€**
TOTAL (Sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune l'indexation étant contestée)					**36.603,00.-€**

[1] Loyer de base rectifié (par reduction location du sous-sol indu) ⇒ 4.000.-€ - 612.-€ = 3.388.-€

- **Solde dû par Mme LIU en ce cas** ⇒ **72.357,60 – 36.603,00 = 35.754,60.-€**
  (Sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable aucune)

Il y a lieu de lui en donner acte.

Appréciation

Suivant contrat de bail du 28 avril 2016, avec prise d'effet le même jour, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) sàrl un local commercial situé au rez-de-chaussée à l'adresse L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 4.000,- euros à augmenter de 150,- euros de charges.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame des arriérés de loyers (engendrés par l'indexation du loyer) d'un montant de 43.236,79 euros et des arriérés de charges à concurrence de 10.050,- euros.

Quant à la demande d'arriérés de charges :

PERSONNE1.) réclame aux termes du décompte actualisé, versé lors de l'audience de plaidoiries, paiement du montant de 10.050,- euros à titre d'arriérés de charges. La société SOCIETE1.) sàrl affirme qu'il s'agit d'une demande nouvelle qui est à déclarer irrecevable.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originaire par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige.

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du nouveau code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance. (Encyclopédie DALLOZ, procédure civile et commerciale V° Demande nouvelle no. 1.2).

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel, 12 juin 1986, LJUS 98610941).

Aux termes de l'acte introductif d'instance, PERSONNE1.) réclamait paiement d'arriérés de loyers. Elle s'est réservé le droit d'augmenter en cours d'instance sa demande pour les loyers à échoir. Il en découle que la demande en paiement d'arriérés de charges depuis août 2020, pour un montant total de 10.050,- euros, est à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

Quant à la demande en paiement d'arriérés de loyers :

PERSONNE1.) réclame, aux termes du décompte actualisé, paiement du montant de 43.236,79 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'août 2020 à février 2026.

L'augmentation de la demande pécuniaire en cours d'instance ayant un lien avec la demande initiale est recevable.

PERSONNE1.) renvoie à la clause numéro 4 du contrat de bail prévoyant l'adaptation d'office du loyer.

Lorsqu'une clause a été valablement acceptée par deux parties et qu'elle est claire et précise, elle doit être appliquée telle quelle, à moins qu'elle ne soit illicite. Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage n'autorisent le juge à modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, A. Weill et F. Terré, no 363 et suivants).

En l'espèce, la clause est claire et précise et il n'y a pas lieu à interprétation de ladite clause.

Sauf disposition contractuelle contraire, l'adaptation indiciaire n'est pas soumise à une mise en demeure préalable ou d'une demande préalable du bailleur. Elle est automatiquement exigible aux échéances conventionnelles prévues pour le paiement du loyer, dont elle constitue une partie intégrante. Il appartient au locataire de suivre l'évolution indiciaire et d'adapter le moment venu de sa propre initiative le loyer, sans invitation préalable du bailleur.

Il est encore de jurisprudence qu'on ne peut prétendre que le bailleur aurait renoncé aux arriérés d'adaptations indiciaires en ne réclamant pas les majorations aux échéances et en acceptant les loyers sans la majoration puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument pas, sauf circonstances particulières.

Il résulte des déclarations de la société SOCIETE1.) sàrl qu'elle ne conteste pas qu'une clause d'indexation automatique a été convenue entre parties.

Il aurait cependant été convenu entre parties que la société SOCIETE1.) sàrl continue de payer le loyer initial alors que la cave louée n'appartient pas à la bailleresse.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) réclame à présent le loyer indexé, la société SOCIETE1.) sàrl réclame rétroactivement le montant de 72.357,60 euros correspondant, selon elle, au loyer indument payé entre mai 2016 et février 2026. La société SOCIETE1.) sàrl déclare en outre que le loyer indexé dû depuis août 2020 à février 2026 n'est pas le montant réclamé mais correspond au montant de 36.603,- euros.

PERSONNE1.) serait ainsi redevable du montant de 72.357,60 – 36.603,- = 35.754,60 euros.

PERSONNE1.) déclare qu'il n'est pas contesté que la cave figurant au contrat de bail ne lui appartient pas. Elle verse en cause le contrat de bail signé entre le propriétaire de la cave et la société SOCIETE1.) sàrl. Le contrat signé le 1er octobre 2023 prévoit un loyer mensuel de 150,- euros.

Tout au long de l'exécution du contrat de bail, la société SOCIETE1.) sàrl aurait jouit de la cave. Le montant à prendre en considération serait le montant versé au propriétaire effectif. Pour le surplus la demande en remboursement serait à déclarer non fondée.

En l'espèce, PERSONNE1.) a loué à la société SOCIETE1.) sàrl une cave ne lui appartenant pas. Il y a lieu de rappeler que le fait d'avoir loué le bien d'autrui engendre une éventuelle créance dans le chef du véritable propriétaire. En tant que bailleur, PERSONNE1.) était obligée d'assurer une jouissance paisible au locataire. L'inexécution se résout en dommages et intérêts.

Il y a en l'espèce lieu de constater que la société SOCIETE1.) sàrl avait la jouissance du bien tel que prévu au contrat de bail. Suite à la découverte du fait que la cave n'appartient pas à PERSONNE1.), un contrat de bail portant sur ladite cave a été conclu entre le véritable propriétaire et la société SOCIETE1.) sàrl.

La société SOCIETE1.) sàrl a constamment jouit des lieux loués. La demande de 72.357,60 euros du chef de remboursement de loyers indument payés est à rejeter en principe.

Compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) sàrl a payé depuis le 1er octobre 2023, 150,- euros au véritable propriétaire de la cave, il y a lieu de prendre en compte ce montant correspondant au préjudice effectivement subi par la société SOCIETE1.) sàrl.

Il y a lieu de déclarer la demande reconventionnelle fondée pour le montant de (29 x 150,- couvrant la période d'octobre 2023 à février 2026) 4.350,- euros.

* * *

Après compensation il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de (43.236,79 - 4.350,-) 38.886,79 euros.

Frais d'avocat

PERSONNE1.) conclut encore à l'allocation d'une indemnité à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462 cité dans TAD, 14 mars 2018, numéro du rôle 21284 et 21411).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est pas obligatoire. Le tribunal considère dès lors que le choix de la partie demanderesse de faire gérer le litige l'opposant à la partie défenderesse, par une tierce personne qu'elle rémunère, ne saurait être opposable à la partie défenderesse, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un préjudice imputable à une faute de la partie adverse, mais d'un choix délibéré dont la partie demanderesse doit seule supporter les conséquences.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocats non-fondée.

Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la partie requérante les sommes exposées par elle 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 250,- euros.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation 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, il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) sàrl est à condamner 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,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de charges irrecevable ;

donne acte à la société SOCIETE1.) sàrl de sa demande reconventionnelle ;

dit la demande reconventionnelle partiellement fondée et en **déboute** pour le surplus ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en paiement relative aux arriérés de loyers fondée pour le montant réclamé ;

après compensation, **condamne** la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) le montant de 38.886,79 euros ;

dit non-fondée la demande de PERSONNE1.) à titre de frais d'avocat ;

condamne la société SOCIETE1.) sàrl à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250,- euros et en **déboute** pour le surplus ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.