

Audience publique du huit novembre deux mille treize

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

e n t r e

la société à responsabilité limitée SOC1),

établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...);

partie demanderesse,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg;

e t

A),

demeurant à L-(...);

partie défenderesse,

comparant par Maître Michel SCHMIT, avocat, en remplacement de Maître Jackye ELOMBO, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 28 mai 2013.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 18 juin 2013 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2013 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société à responsabilité limitée **SOC1**), comparut par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, **A**), comparut par Maître Michel SCHMIT, avocat, en remplacement de Maître Jackye ELOMBO, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 remis,

le jugement qui suit :

Par requête déposée le 28 mai 2013, la société à responsabilité limitée **SOC1**) a fait convoquer **A**) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir statuer sur les mérites d'un recours formé contre les décisions rendues les 17 juillet 2012 et 21 mai 2013 par la commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

Par contrat signé le 18 décembre 2008, avec effet au 1^{er} mars 2009, **B**) a donné à bail à **A**) un immeuble sis à L-LIEU1), pour une durée de six ans, renouvelable d'année en année, moyennant un loyer de 2.600 euros.

L'immeuble, objet du bail, a été vendu par **B**) à la société requérante par acte notarié du 14 octobre 2011.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 16 décembre 2011, la société à responsabilité limitée **SOC1**) en a informé la partie défenderesse et lui a demandé de payer, à partir du mois de janvier 2012, un loyer réévalué au montant de 6.105 euros par mois, sur la base du prix d'acquisition de 1.465.205 euros.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 8 mars 2012, le mandataire du nouveau propriétaire a mis la locataire en demeure de payer la différence résultant de l'adaptation du loyer, dans les quinze jours, sous peine de saisine de la commission des loyers et du juge de paix en vue de la résiliation du bail et du déguerpissement.

Par lettre datée du 16 avril 2012, la société **SOC1**) a saisi la commission des loyers de la Ville de Luxembourg d'une demande d'augmentation du loyer.

Dans une décision datée du 17 juillet 2012, la commission des loyers a retenu que le prix d'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire ne peut être pris en compte pour la fixation du capital investi au sens de l'article 3 (4) alinéa 1 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Par requête déposée le 9 août 2012, la société à responsabilité limitée **SOC1**) a fait convoquer **A**) devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir statuer sur les mérites du recours formé contre la décision rendue le 17 juillet 2012 par la commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

Ce recours a été déclaré irrecevable par un jugement rendu le 29 janvier 2013, sous le numéro 425/13, par le tribunal de paix de Luxembourg au motif que l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ouvre une action « *contre la détermination du loyer par la commission* » et que la décision entreprise ne détermine pas le loyer.

Par décision datée du 21 mai 2013, la commission des loyers a déclaré non fondée la demande en augmentation du loyer déposée le 16 avril 2012.

La société requérante reproche aux décisions de la commission des loyers de lui causer tort et grief en lui refusant le droit de procéder à une réévaluation du loyer en fonction du capital investi tel qu'il résulte de l'acte d'acquisition de l'immeuble.

En ordre principal, la partie défenderesse conclut à l'irrecevabilité du recours au motif qu'il se heurte à l'autorité de chose jugée dont est revêtu le jugement rendu le 29 janvier 2013, sous le numéro 425/13, par le tribunal de paix de Luxembourg. **A**) soutient qu'en exerçant le recours litigieux, la société **SOC1**) ne fait que ressaisir le tribunal de paix d'une même contestation ayant le même objet entre les mêmes parties.

A l'acte juridictionnel est attachée l'autorité de la chose jugée, c'est-à-dire la force de vérité légale, laquelle permet de considérer que ce qui a été jugé est conforme à la vérité (G. Couchez, Procédure civile, n° 213, éd. Sirey, 1988). L'autorité de la chose jugée qui découle de l'article 1351 du Code civil est attachée au jugement pour éviter toute remise en cause de la vérification juridictionnelle. Elle interdit donc logiquement la formation d'une nouvelle demande, identique à la précédente par les parties, par son objet et par sa cause, comme le précise l'article 1351 du Code civil (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, vol. 6, fasc. 554, n° 124 ; L. Cadet, Droit judiciaire privé, éd. Litec, 2009, n° 734). Cependant, l'autorité de chose jugée n'est attachée qu'aux points litigieux ayant été effectivement tranchés par le juge dans le dispositif de son jugement (cf. Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° chose jugée, n° 82 ; T.A.L., 07.12.2010, n° 130603 du rôle).

Le jugement du 29 janvier 2013 a déclaré irrecevable un précédent recours dirigé exclusivement contre la décision de la commission des loyers du 17 juillet 2012 au motif que « *la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation limite le recours à la détermination du loyer par la commission des loyers, sans ouvrir de recours à d'autres décisions qu'ils tranchent une partie du principal ou non* ».

Dans le cadre du présent recours la société **SOC1**) ne demande nullement à la juridiction de ce siège de se déjuger de la décision rendue le 29 janvier 2013, autrement dit, de retenir que ce qui a été décidé dans ledit jugement n'est pas conforme à la vérité.

Aucun point de fait ou de droit ayant fait l'objet d'une contestation dans le cadre de la précédente instance ayant abouti au jugement du 29 janvier 2013 et ayant fait l'objet d'une décision contenue dans le dispositif dudit jugement n'est actuellement remis en cause par la société **SOC1**) dans le cadre de son recours dirigé contre les deux décisions de la commission des loyers.

Par conséquent, le présent recours ne se heurte pas à l'autorité de la chose jugée dont est revêtue le jugement du 29 janvier 2013.

En second lieu, **A**) soutient que l'appel serait encore irrecevable en raison de l'inobservation du délai prévu à l'article 10 de la loi modifiée de 2006 et du fait que le présent recours n'entre pas dans les cas de saisine énumérés audit article.

L'article 10 de ladite loi dispose que « *contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission* ».

Après avoir exercé un premier recours, dans le délai prescrit, contre la décision du 17 juillet 2012, la société **SOC1**) a, dans le respect du jugement rendu le 29 janvier 2013, attendu la décision de la commission des loyers portant « détermination du loyer » pour exercer un second recours, également dans le délai prescrit, contre la seconde décision.

Il s'ensuit que la partie **SOC1**) n'a pas méconnu le délai prescrit à l'article 10 de la loi modifiée de 2006.

D'autre part, la décision d'irrecevabilité du 29 janvier 2013 n'a nullement privé la société **SOC1**) du droit de remettre en cause la disposition prise par la commission des loyers dans sa décision du 17 juillet 2012, selon laquelle le prix d'acquisition de l'immeuble ne saurait être pris en compte pour la fixation du capital investi, au sens de l'article 3 alinéa (4) de la loi, considération qui est à la base de la décision de la commission des loyers du 21 mai 2013 déclarant la demande en augmentation du loyer non fondée et que la partie **SOC1**) doit pouvoir remettre en cause devant le juge de paix, faute de quoi son droit d'exercer un recours contre la décision déterminant le loyer serait privé de sa substance.

En troisième lieu, **A**) conclut au rejet de l'appel au motif que la société **SOC1**) a mis la commission des loyers dans l'impossibilité de se prononcer sur la détermination du loyer en s'abstenant de verser à la procédure les pièces sollicitées, abstention que la partie **A**) qualifie de « *réticence dolosive* ».

L'abstention de la partie **SOC1**) s'explique par son refus d'accepter comme base de la réévaluation tant les pièces justificatives visées à l'article 3 (4) de la loi précitée que l'estimation par un expert et par son interprétation de la loi selon laquelle, en cas d'aliénation de l'immeuble loué, en cours de bail, le nouveau propriétaire est fondé à réclamer une adaptation du loyer sur base du prix d'acquisition tel que renseigné par l'acte notarié.

Cette interprétation invariable est au cœur des deux recours exercés par la société **SOC1**).

Si la partie **SOC1**) s'est présentée devant la commission des loyers après que celle-ci ait rendu sa première décision c'est parce qu'elle était obligée, en vertu du jugement rendu le 29 janvier 2013, d'attendre une décision déterminant le loyer pour être recevable à remettre en cause le refus de la commission de tenir compte de la base d'évaluation dont la société **SOC1**) se prévalait à l'égard de sa locataire.

En refusant de réserver une suite favorable à la demande de la commission de produire les pièces visées à l'article 3 (4) de la loi modifiée de 2006, la société **SOC1**) n'a fait qu'agir en conformité avec son interprétation de la loi et non pas par réticence dolosive.

Dans un ordre encore plus subsidiaire, **A**) fait plaider que l'article 3 (4) de la loi modifiée de 2006 est à interpréter en ce sens que le prix d'acquisition détermine le capital investi lors de la conclusion d'un nouveau bail par l'acquéreur de l'immeuble, mais qu'il n'est pas opposable au locataire dont le bail est en cours au moment de la vente.

Il s'agirait là d'une considération de bons sens que conforteraient les principes de « continuité » du bail et de « maintien dans les lieux » du locataire consacrés par la loi modifiée de 2006.

La société **SOC1**) fait valoir, au contraire, que la loi n'opère pas de distinction entre « les nouveaux propriétaires » et qu'il n'y aurait pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas, de sorte qu'à la suite d'une vente de l'immeuble loué, le nouveau propriétaire serait en droit d'adapter le loyer en fonction d'un capital réévalué sur base du prix d'acquisition même si le bail dont il s'agit était en cours d'exécution au moment de la vente. La solution contraire aboutirait, selon la partie **SOC1**), à lui reconnaître le bénéfice du droit d'adapter le loyer, tout en lui refusant l'opportunité d'exercer ce même droit, puisque privé de la possibilité de réévaluer le capital investi.

La faculté d'adaptation du loyer est régie par l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation lequel dispose, concernant sa périodicité et ses limites, d'une part, que cette faculté peut être exercée soit au moment de la conclusion du contrat de bail, soit tous les deux ans (paragraphe 3), et d'autre part que la location ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi (paragraphe 1).

En ce qui concerne les modalités de détermination du capital investi, il est renvoyé, aux paragraphes 2 et 3, principalement, à l'accord entre les parties au contrat de bail et, subsidiairement, à des critères, coefficients de réévaluation et décotes.

Le paragraphe 3 précise que « *le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer* ».

Enfin, en cas de contestation, le paragraphe 4 impose les solutions suivantes : « *Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut être déterminé sur base des pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le preneur sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procèdera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.*

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers ... détermine le capital investi ... ».

Les dispositions légales citées ci-dessus ne prévoient aucune exception concernant les baux en cours au moment de l'aliénation de l'immeuble.

Plus précisément, le paragraphe 5 prévoit que « *le loyer ... ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans* » tandis que le paragraphe 3 dispose que « *le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer* » et que le paragraphe 4 prévoit qu'en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition est présumé correspondre au capital investi, sans que les lesdites dispositions exceptent, en aucune manière, le cas où l'immeuble a fait l'objet d'une vente en cours de bail.

Les travaux parlementaires ne permettent pas davantage de mettre en évidence l'intention du législateur de traiter différemment l'acquéreur d'un immeuble qui conclut un nouveau contrat de bail et l'acquéreur d'un immeuble faisant l'objet d'un bail en cours au moment de l'achat (cf. notamment doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, page 17 et doc. parl. n° 5216 - 11, rapport de la Commission du logement, page 4).

Au contraire, il ressort des travaux parlementaires que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dont les dispositions sont dites *impératives et d'ordre public* (cf. doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 15) a entendu remédier à la pénurie des logements locatifs par un encouragement de l'investissement immobilier, notamment moyennant une libéralisation du régime juridique de l'adaptation des loyers. C'est ainsi que les auteurs du projet de loi

annoncent, dans l'exposé des motifs, qu'il leur importe de rencontrer la critique des propriétaires selon laquelle « *la loi actuelle empêcherait l'adaptation du loyer aux conditions du marché et que l'investissement de fonds privés dans la pierre serait ainsi découragé, ce qui aurait pour effet dans une situation de forte pression démographique, de détourner les capitaux vers d'autres formes d'investissement et de créer ainsi une pénurie de logements et notamment de logement locatifs* » (cf. doc. parl. n° 5216, exposé des motifs, page 4). Dans le même sens, la Commission parlementaire du Logement considère, dans son rapport daté du 5 juillet 2006, que « *pour faire face à une demande de logements de plus en plus forte et pour combler les déficits actuels en la matière, il est important que la politique de logement stimule également les investissements privés dans le secteur du logement locatif* » avant de relever que « *l'objectif principal du projet consiste à rendre plus attractif l'investissement dans le logement locatif afin de parer à la pénurie de logements à louer* » (doc. parl. n° 5216 - 11, rapport de la Commission du Logement, page 3).

C'est dans cette perspective que doivent être considérées les dispositions relatives à l'adaptation du loyer dont les travaux parlementaires ont mis en évidence le « *régime uniforme* » lequel permettrait de mettre « *tous les bailleurs sur un même pied d'égalité* » ainsi que l'avantage de permettre à tous d' « *obtenir un loyer en fonction des capitaux réellement investis* » (doc. parl. n° 5216, exposé des motifs, page 9 ; doc. parl. n° 5216 - 11, rapport de la Commission du Logement, page 4).

En ce qui concerne plus particulièrement l'adaptation du loyer à la suite d'une vente de l'immeuble, le législateur s'est déclaré favorable à une prise en compte du prix de vente c'est-à-dire du capital investi réellement et actuellement plutôt qu'à une réévaluation forfaitaire moyennant l'application de coefficients. C'est ainsi que les auteurs du projet de loi précisent, d'une part, que « *le présent projet prévoit la possibilité de réévaluer le capital investi au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer ainsi que l'adaptation biennale du loyer des logements à usage d'habitation* » et, d'autre part, que « *le capital réellement investi réajusté, multiplié par le taux de 5% donne le loyer qu'un propriétaire d'un logement à usage d'habitation peut demander à son locataire conformément à la loi* » (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 18), sans assortir leur affirmation de la moindre restriction, ni réserve.

C'est à tort que la partie **A)** soutient qu'en cas d'aliénation à titre onéreux de l'immeuble loué, le nouveau propriétaire doit d'abord établir le montant du capital investi initialement, au moyen des pièces justificatives visées à l'article 3 (4) de la loi précitée et tenter de recueillir l'accord du locataire avant de pouvoir se référer au prix d'achat renseigné par l'acte notarié.

« *Si le bailleur n'est pas lui-même le maître de l'ouvrage, il ne dispose guère de toutes les pièces pour prouver le capital investi initial. C'est pour cette raison que la loi présume que le prix de vente retenu dans l'acte notarié d'acquisition, augmenté des frais d'acte, correspond au capital investi. En ce sens, la loi nouvelle a redressé des situations abusives dont pouvaient profiter, sans scrupule, certains locataires.*

Ce prix, les frais d'acte inclus, est alors considéré comme prix définitif, c'est-à-dire dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes jusqu'au jour de l'acquisition ont été intégrés » (F. Biltgen et G. Krieger, *Le nouveau bail d'habitation, Application pratique*, éd. Saint-Paul, p. 81).

Dans le même sens, un autre auteur considère que « *pour l'acquéreur du bien, la formule légale a l'avantage de remettre les compteurs à zéro. Au lieu de devoir justifier du coût de construction initial de l'habitation, il pourra se référer simplement à son acte notarié* » (M. Thewes, *Le nouveau droit du bail*, éd. ULC, n° 46).

En cas d'aliénation à titre onéreux, le nouveau propriétaire est partant fondé à réclamer *ab initio* une adaptation du loyer basée sur le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié sans devoir fournir au préalable les pièces justificatives visées à l'article 3 (4) de la loi modifiée de 2006, ni tenter de recueillir l'accord du locataire conformément aux prévisions de cette même disposition.

Cependant, le locataire n'est pas, pour autant, tenu d'accepter le montant résultant de l'acte notarié comme référence pour le calcul du nouveau loyer. Il lui est, en effet, loisible de contester ce montant et de saisir la commission des loyers de sa contestation conformément aux dispositions de l'alinéa 3 du paragraphe (4) de la loi modifiée de 2006. Il doit alors, non pas, établir la valeur réelle de l'immeuble loué, mais il lui suffit de démontrer que la valeur présumée « *ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable* ». Pour cela, le locataire devra « *démontrer le caractère nettement surfait* » du montant résultant de l'acte notarié. Il conviendra, à cet effet, de se « *rappporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la proximité* » (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 17).

Il convient d'ailleurs de noter que cette faculté de contester le prix résultant de l'acte notarié et de saisir la commission des loyers d'une demande en fixation d'une valeur différente est ouverte non seulement au locataire, mais aussi au nouveau propriétaire. Celui-ci devra, en pareil cas, démontrer le caractère nettement « *sous-fait* » du loyer résultant du prix de vente, notamment lorsqu' « *il a investi des sommes considérables dans la rénovation ou l'amélioration du logement après l'acquisition du logement et que le capital tel qu'il résulte de l'acte notarié n'est pas le coût réel total des frais investis dans le logement* » (ibidem). Ceci prouve bien que le nouveau propriétaire ne doit pas établir le capital investi au moyen des pièces justificatives visées à l'article 3 (4) de la loi précitée *avant* de se référer au prix d'acquisition ainsi que le soutient la partie défenderesse, mais que le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié constitue d'emblée la valeur de référence qui sera présumée correspondre à la valeur réelle de l'immeuble

Il suit de ce qui précède que c'est à bon droit que la société **SOC1**) sàrl demande la réévaluation du capital investi en fonction du prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié du 14 octobre 2011.

Les montants mis en compte par la partie **SOC1**) n'ont pas été contestés par **A**) et sont justifiés par les pièces versées et les renseignements fournis.

Il y a partant lieu de fixer le montant du nouveau loyer à 6.105 euros.

Il n'y a pas lieu à réformation proprement dite des décisions entreprises de la commission des loyers.

En effet, les commissions des loyers ne sont pas investies d'un pouvoir judiciaire, mais uniquement d'une mission conciliatrice. Aussi leurs décisions n'ont-elles pas le caractère d'une décision judiciaire et ne peuvent-elles partant pas acquérir l'autorité de chose jugée. Elles ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties (cf. doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, pages 24 et 25).

En ce qui concerne la date de prise d'effets de la présente décision, il y a lieu de se référer à l'article 11 de la loi modifiée de 2006 aux termes duquel « *la détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8* ».

La disposition citée ci-dessus ne requiert pas du tribunal de ce siège qu'il réexamine la régularité de la saisine de la commission des loyers pour ne retenir le premier terme à échoir après la date de la saisine qu'au cas où cette saisine était régulière, d'autant que la régularité de la saisine de la commission des loyers au regard de l'article 8 n'a pas été débattue au préalable dans le cadre du présent recours.

L'article 11 est à interpréter en ce sens que le loyer est, d'une manière générale, fixé à partir du mois qui suit le jour de l'introduction de la requête (cf. F. Biltgen et G. Krieger, op. cité, p. 90 ; M. Thewes, op. cité, n° 58 ; L. Thielen, Le contrat de bail, éd. Promoculture - Larcier, n° 298).

La société **SOC1**) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 euros tandis qu'**A**) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile « Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'octroi d'une indemnité de procédure est subordonné aux conditions que le demandeur indique la nature exacte des sommes prétendument exposées par lui et non comprises dans les dépens et qu'il établisse en quoi l'équité commande qu'elles soient laissées à charge de son adversaire (Cour, 20.03.91, Pas. 28, 150 ; 18.12.96, n° 16486 du rôle).

Faute par la société **SOC1**) de remplir ces exigences, il convient de rejeter sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Il est permis d'ajouter, à titre superfétatoire, que la condition de l'iniquité n'est, en général, considérée comme établie que lorsque la partie contre laquelle l'indemnité est réclamée ne présente pas de contestation devant le juge ou présente des moyens et prétentions qui peuvent être qualifiés de téméraires, dilatoires ou futiles, en ce sens qu'ils seraient contraires à des principes clairement définis par le législateur (cf. Cour, 22.10.1997, n° 17918 du rôle ; 15.03.1995, n° 17052 du rôle) sans atteindre nécessairement le degré supérieur de gravité correspondant à l'abus de droit caractérisé par l'intention de nuire, la malveillance ou la négligence grossière équipollente au dol (cf. Cour, 10.07.1996, n° 16983 du rôle ; 20.03.1997, n° 19429 du rôle).

Or, les moyens et prétentions d'**A**) sont amplement motivés et documentés et ne méritent assurément pas cette qualification.

Comme **A**) succombe à l'instance et en supportera les frais, il y a lieu de rejeter sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

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

d é c l a r e recevable et fondé le recours exercé par la société à responsabilité limitée **SOC1**) sàrl moyennant requête déposée le 28 mai 2013 ;

partant, **d i t** que le capital investi peut être réévalué sur base du prix de vente renseigné par l'acte notarié du 14 octobre 2011 ;

d i t que le nouveau loyer s'élève à 6.105 (six mille cent cinq) euros à compter du 1^{er} mai 2012 ;

r e j e t t e la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par la société **SOC1**) sàrl ;

r e j e t t e la demande en octroi d'une indemnité de procédure formée par **A**) ;

c o n d a m n e **A**) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Alain THORN, juge de paix directeur adjoint à Luxembourg, assisté du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Alain THORN

(s.) Tom BAUER

