

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1551/24
L-BAIL-871/23

Audience publique du 8 mai 2024

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 au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Radu Alain DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) GmbH**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.),** représentée par ses organes de représentation actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société M&S LAW SARL, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à L-1150 LUXEMBOURG, 205, route d'Arlon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B215086, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée pour les besoins de la présente procédure par l'un de ses gérants, Maître Mylène PILLET-

CARBIENER, avocate à la Cour, assistée de Maître Fritz ZAHND, avocat à la Cour, les deux demeurant professionnellement à la même adresse

comparant à l'audience du 27 mars 2024 par Maître Mylène PILLET-CARBIENER, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 21 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 19 février 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Mylène PILLET-CARBIENER, en représentation de la société M&S LAW SARL, se présenta pour la société SOCIETE1.) GmbH et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 mars 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Radu Alain DUTA et Maître Mylène PILLET-CARBIENER 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 au greffe le 21 décembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) GmbH à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 55.242 euros à titre d'arriérés d'indexation de loyers à partir du 1^{er} janvier 2009, avec les intérêts de retard au taux directeur de la BCE majoré de sept points conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 24 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la défenderesse, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir du jugement à intervenir.

Le requérant sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) expose que suivant contrat de bail conclu par acte notarié en date du 2 décembre 2008, il aurait donné en location à la défenderesse un bien

immobilier à usage commercial désigné comme suit : « *die Gebäude mit Platz gelegen zu ADRESSE3.), eingetragen im Kadaster der Gemeinde ADRESSE3.) Sektion A, von ADRESSE3.), Ort genannt, ADRESSE4.)* ».

Le contrat de bail stipulerait le paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros et prévoirait la clause d'indexation suivante :

« Indexierung der Miete : die monatliche Miete gründet sich auf die aktuelle auf Mietverträge über Geschäftsraum anwendbare Indexziffer (moyenne semestrielle raccordée). Die Höhe der Miete wird jeweils am 01. Januar und am 01. Juli jeden Jahres auf der Basis der Indexziffer des vorhergehenden Monats automatisch und ohne vorherige Aufforderung angepasst ».

Or, depuis le début du bail et en dépit d'itératifs courriers de mise en demeure, la défenderesse refuserait d'adapter le loyer conformément à l'indexation stipulée, de sorte à lui rester, à l'heure actuelle, redevable suivant la moyenne trimestrielle IPCN du 1^{er} janvier 2009 jusqu'au 1^{er} octobre 2023, de la somme totale de 55.242 euros à titre d'arriérés d'indexation de loyers.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave de la défenderesse à ses obligations de locataire qui justifierait la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués. Il insiste sur l'importance de la dette et sur la perte de confiance dans la défenderesse.

La société SOCIETE1.) GmbH soulève la prescription de la demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers concernant les arriérés ayant trait à une période antérieure à décembre 2018, sinon à une période antérieure à octobre/novembre 2018, sur base de l'article 2277 du code civil.

Pour le surplus, elle conteste cette demande tant en son principe qu'en son quantum, en se prévalant de la renonciation expresse, sinon tacite, de PERSONNE1.) à la clause d'indexation stipulée au contrat de bail.

La défenderesse fait à cet égard valoir qu'il existerait un accord entre parties suivant lequel le loyer ne serait pas augmenté pendant toute la durée du bail, en contrepartie pour la société SOCIETE1.) GmbH :

- d'accorder à PERSONNE1.) le droit d'utiliser un local pour son usage personnel aux frais de la défenderesse ;
- de payer l'entretien des installations extérieures qui incomberait normalement au bailleur et dont le coût s'élèverait à 6.000 euros pour trois ans ;
- d'avoir effectué des travaux de rénovation et d'aménagement qui seraient normalement à la charge du bailleur, à savoir :
 - (i) l'aménagement en bureaux de l'étage supérieure de l'immeuble loué qui aurait été inexploitable auparavant ;
 - (ii) l'aménagement des combles qui auraient été inexploitables auparavant ;

- (iii) la rénovation du toit, à l'exception de la prise en charge par le bailleur d'une somme de 155.000 euros.

L'existence de cet accord serait dûment corroborée par le fait que jusqu'à la fin de l'année 2023, PERSONNE1.) n'aurait jamais réclamé l'augmentation du loyer.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) GmbH conteste la majoration d'intérêt réclamée qui ne serait due qu'à partir de la signification du jugement à intervenir et seulement après la fin du troisième mois suivant celle-ci, et elle demande, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de remboursement des frais de rénovation et d'aménagement exposés, sur base de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) GmbH demande également à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail et de celle en déguerpissement, en faisant valoir qu'au vu des circonstances de l'espèce, aucune faute, sinon du moins aucune faute grave, ne serait établie dans son chef, qu'il y aurait en effet eu des échanges entre parties après la mise en demeure, mais qu'aucun arrangement n'aurait pu être trouvé étant donné que le bailleur serait de mauvaise foi.

A titre plus subsidiaire, la défenderesse sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois compte tenu de l'importante quantité de matériel à déménager, du fait qu'elle est établie depuis quinze ans sur le site, qu'elle emploie seize salariés et qu'elle a besoin d'un très grand site pouvant abriter notamment un showroom de 250 m² et des camionnettes, de sorte qu'il serait difficile de trouver un local adapté dans la région.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice concernant le moyen de prescription soulevé par la société SOCIETE1.) GmbH.

Pour le surplus, il conteste les développements adverses, qui ne seraient pas prouvés.

Il soutient que la clause d'indexation stipulée au contrat de bail serait claire et qu'il serait normal qu'elle soit appliquée.

La défenderesse resterait en outre en défaut de rapporter la preuve du prétendu accord intervenu quant à la non-application de la clause d'indexation.

Ce serait d'ailleurs lui-même et non pas la défenderesse, qui se serait acquitté du paiement des frais de rénovation et d'aménagement pour une somme d'environ 215.000 euros, ce qui serait dûment prouvé par les pièces justificatives qu'il verse en cause, tandis que la société SOCIETE1.) GmbH ne verserait en cause aucune facture, sauf en ce qui concerne l'entretien du jardin qui incomberait en tout état de cause à la locataire.

PERSONNE1.) fait encore valoir que les renonciations ne se présumeraient pas, mais qu'il faudrait une manifestation de volonté non équivoque, qui n'existerait toutefois pas en l'espèce.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient qu'il serait admis en jurisprudence que les améliorations apportées aux lieux loués reviennent sans contrepartie financière au bailleur, sauf accord contraire des parties.

Il affirme enfin qu'il aurait déjà demandé à voir appliquer la clause d'indexation avant l'année 2023, mais qu'il ne disposerait pas de preuve à cet égard.

PERSONNE1.) insiste ensuite sur sa demande en résiliation du bail, mais se rapporte à prudence de justice concernant le délai de déguerpissement à accorder à la société SOCIETE1.) GmbH.

La société SOCIETE1.) GmbH conteste que PERSONNE1.) se soit acquitté du paiement des travaux de rénovation et d'aménagement, en faisant valoir que les justificatifs versés en cause par lui seraient dénués de force probante pour ne pas se rapporter auxdits travaux de rénovation et d'aménagement.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail commercial conclu par acte notarié en date du 2 décembre 2008, pour une durée de vingt ans, ayant pris effet le 1^{er} janvier 2009, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) GmbH un immeuble à usage commercial désigné comme suit : « *die Gebäude mit Platz gelegen zu ADRESSE3.), eingetragen im Kadaster der Gemeinde ADRESSE3.) Sektion A, von ADRESSE3.), Ort genannt, ADRESSE4.)* ».

Le contrat de bail stipule le paiement d'un loyer mensuel de 2.500 euros et une clause d'indexation automatique qui est de la teneur suivante :

« Die monatliche Miete gründet sich auf die aktuelle auf Mietverträge über Geschäftsraum anwendbare Indexziffer (moyenne semestrielle raccordée). Die Höhe der Miete wird jeweils am 01. Januar und am 01. Juli jeden Jahres auf der Basis der Indexziffer des vorhergehenden Monats automatisch und ohne vorherige Aufforderung angepasst ».

1. Quant à la demande principale de PERSONNE1.)

1.1. quant aux arriérés d'indexation de loyers

- quant à la prescription

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes sont prévus annuellement par le contrat ou la loi, étant donné que ledit article prévoit la même prescription pour « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

S'agissant en l'espèce d'arriérés d'indexation de loyers, la prescription quinquennale prévue par l'article 2277 précité du code civil est applicable.

A défaut d'acte interruptif de la prescription établi, voire même allégué, par le requérant, antérieurement à la demande en justice, la prescription est acquise concernant les arriérés réclamés pour la période antérieure au 21 décembre 2018.

La demande concernant les arriérés pour la période antérieure au 21 décembre 2018 est partant à déclarer irrecevable.

La demande, introduite pour le surplus dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

- *quant au fond*

Concernant le bien-fondé de la demande concernant les arriérés pour la période à partir du 21 décembre 2018, l'article 1728, alinéa 2 du code civil prévoit que le preneur a l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus.

La défenderesse ne conteste pas l'existence-même de la clause d'indexation automatique, mais uniquement son application.

Il convient de préciser qu'en se prévalant de l'existence d'un accord entre parties portant sur la non-application de cette clause, la société SOCIETE1.) GmbH invoque une renonciation expresse, ce qui exclut l'existence d'une renonciation tacite, et il appartient partant à la défenderesse de rapporter la preuve de l'accord allégué.

S'agissant de prouver outre ou contre un écrit portant sur une valeur supérieure à 2.500 euros, seule la preuve écrite est admise en vertu de l'article 1341 du code civil.

Or, force est de constater que la défenderesse ne verse en cause aucune preuve écrite – ni d'ailleurs d'autre preuve - de l'accord allégué qui reste partant à l'état de pure allégation.

A défaut pour la société SOCIETE1.) GmbH de rapporter la preuve de l'accord allégué, et partant, de la prétendue renonciation de PERSONNE1.) à la clause d'indexation du loyer, le requérant peut valablement s'en prévaloir.

Au vu du décompte versé en cause par PERSONNE1.) et en l'absence de contestation de la part de la société SOCIETE1.) GmbH quant au montant réclamé à titre principal, la demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers est à déclarer fondée pour la somme de (4.930 + 5.346 + 5.713 + 7.347 + 76,36 =) 23.412,36 euros.

Une créance de loyer ne saurait constituer une transaction commerciale telle qu'elle est définie à l'article 1^{er} point 1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard. En effet, le louage de choses est un contrat par lequel une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de payer suivant les dispositions de l'article 1708 du code civil. Les obligations nées du bail ne sauraient être qualifiées de transaction conduisant à une fourniture de marchandise ou à une prestation de service.

Il s'ensuit que le taux de l'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15 (1) de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux d'intérêt légal fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

Le montant de 23.412,36 euros est partant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 21 novembre 2023, date de la mise en demeure par huissier de justice, jusqu'à solde.

Concernant ensuite la capitalisation des intérêts réclamée par PERSONNE1.), l'article 1154 du code civil dispose que :

« Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière. »

Il en résulte que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites.

Cette condition n'étant pas remplie en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner la capitalisation des intérêts.

1.2. quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'une des obligations principales pesant sur le preneur, étant donné que ce prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire susceptible de justifier à lui seul la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire.

Le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en effet en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour

justifier la résiliation éventuelle. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, le montant des arriérés de loyers est certes conséquent, mais dans la mesure où ces arriérés consistent exclusivement en des indexations pour lesquelles il n'est pas établi par les pièces du dossier qu'elles ont été réclamées avant le mois d'octobre 2023, et comme il n'est en outre pas contesté qu'avant cette date et pendant toute la durée du bail, à savoir pendant quinze ans, la défenderesse s'est toujours régulièrement acquittée du paiement du loyer et qu'elle n'a pas non plus commis d'autre manquement à ses obligations de locataire, le tribunal considère que le seul non-paiement des arriérés d'indexation de loyers n'est, au vu des circonstances de l'espèce, pas suffisamment grave pour justifier à lui seul la résiliation du bail.

La demande en résiliation du bail et, par voie de conséquence, celle en déguerpissement, sont dès lors à déclarer non fondées.

2. Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) GmbH

La société SOCIETE1.) GmbH réclame la somme de 50.000 euros à titre de remboursement des frais de rénovation et d'aménagement exposés, sur base de l'enrichissement sans cause.

Il est de principe que le succès de l'action *de in rem verso* suppose entre autres un enrichissement du défendeur, un appauvrissement corrélatif du demandeur et l'absence de cause à l'enrichissement.

Ainsi, les règles de l'enrichissement sans cause ne peuvent jouer que s'il n'existe ni contrat, ni délit, ni quasi-délit, ni jugement, ni toute autre obligation légale ou réglementaire constituant une cause de l'enrichissement de l'un des intéressés au détriment de l'autre. Positivement, la cause objective exclusive de l'action *de in rem verso* peut donc être définie comme le titre juridique permettant l'enrichissement.

La cause visée dans l'action *de in rem verso* est formée par le titre juridique ou plus simplement encore la raison juridique expliquant et justifiant l'enrichissement et l'appauvrissement (Boris STARK, Droit Civil, Les obligations, n° 2299).

La cause peut ainsi être un acte juridique, un fait juridique – donc tout acte ou fait de nature à pouvoir modifier ou éteindre des effets juridiques –, toute disposition légale, voire même tout usage conférant une base à l'enrichissement et à l'appauvrissement.

L'action de l'enrichissement sans cause ne peut trouver application si l'appauvri a agi dans son intérêt et à ses risques et périls. Il incombe en outre à l'appauvri de démontrer que l'appauvrissement s'est produit en l'absence de tout intérêt personnel, sans cause ou contre sa volonté. En particulier, il n'y a pas d'enrichissement sans cause lorsque le déplacement de richesses dont il s'agit trouve sa justification dans la volonté de l'appauvri.

En l'espèce, il est stipulé à l'alinéa 2 de la clause intitulée « ZUSTAND DES MIETOBJEKTES » du contrat de bail que : « *Der Vermieter erteilt dem Mieter die Erlaubnis, innerhalb der Gebäude sämtliche Instandsetzungsarbeiten und Umbauarbeiten verrichten zu lassen, welche es letzterem ermöglichen, das gesamte Mietobjekt als Büro- und Lagerräume und als Werkstatt zu nutzen, nachdem die entsprechenden Pläne von dem Vermieter gutgeheissen wurden* », de sorte que la réalisation des travaux de rénovation et d'aménagement dont la défenderesse réclame le remboursement, trouve sa cause dans le contrat de bail.

S'y ajoute qu'en tant qu'occupant et exploitant des lieux, la société SOCIETE1.) GmbH avait un intérêt personnel évident à la réalisation de l'ensemble des travaux de rénovation et d'aménagement, ce d'autant plus qu'il est constant en cause que le comble et le premier étage ont été aménagés de façon à répondre aux besoins de la défenderesse.

Il s'ensuit qu'indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE1.) GmbH a effectivement réalisé les travaux de rénovation et d'aménagement à ses frais, les conditions d'application de l'action *de in rem verso* ne sont pas remplies.

Etant donné que la société SOCIETE1.) GmbH a exclusivement invoqué l'enrichissement sans cause comme fondement légal de sa demande, il y a, indépendamment de toute autre considération juridique, lieu de déclarer sa demande reconventionnelle non fondée.

3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il y a en outre lieu de condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'assistance d'un avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de paix, la demande de Maître Radu DUTA en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

Par ces motifs

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

déclare la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour la période antérieure au 21 décembre 2018 irrecevable pour cause de prescription ;

déclare la demande de PERSONNE1.) recevable pour le surplus ;

déclare la demande à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 23.412,36 euros ;

condamne la société SOCIETE1.) GmbH à payer à PERSONNE1.) la somme de 23.412,36 euros (vingt-trois mille quatre cent douze euros et trente-six centimes), avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2023 jusqu'à solde ;

déclare la demande en résiliation du bail et en déguerpissement non fondée et en **déboute** ;

déclare la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) GmbH recevable ;

la **déclare** non fondée et en **déboute** ;

condamne la société SOCIETE1.) GmbH à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière