

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1622/24  
L-BAIL-833/23

### Audience publique du 15 mai 2024

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 **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

l'établissement public **SOCIETE2.)**, établi et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représenté par son président actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Mee-Ran BORRI, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Monique WATGEN, avocate à la Cour, les deux 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 7 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 24 janvier 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Monique WATGEN se présenta pour l'établissement public SOCIETE2.) et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 27 mars 2024, puis refixée au 15 avril 2024.

Lors de l'audience du 15 avril 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Thibault CHEVRIER et Maître Mee-Ran BORRI, en remplacement de Maître Monique WATGEN, 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 7 décembre 2023, la société SOCIETE1.) SARL a fait convoquer l'SOCIETE2.), établissement public, à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de :

- voir constater que le loyer applicable au 1<sup>er</sup> novembre 2023 s'élève à 14.595,43 euros ;
- s'entendre condamner à lui payer le loyer tel qu'indexé à 14.595,43 euros jusqu'à la prochaine indexation à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 4.593,44 euros à titre d'arriéré d'indexation de loyer pour le mois de novembre 2023 et la somme de 4.593,44 euros à titre d'arriéré d'indexation de loyer pour le mois de décembre 2023 ;
- s'entendre condamner à lui payer les intérêts au taux légal sur le montant de 14.595,43 euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 novembre 2023, sur le montant de 4.593,44 euros à partir du 15 novembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, et sur le montant de 4.593,44 euros à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2023, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- s'entendre condamner à lui payer la somme de 199.543,03 euros à titre d'arriérés d'indexation de loyers pour la période de novembre 2018 à octobre 2023 inclus, avec les intérêts de retard au taux légal à partir du 25 octobre

2023, date de la facture, sinon à partir du 8 novembre 2023, date de l'information de la défenderesse de la subrogation intervenue, sinon à partir du 25 novembre 2023, date d'échéance, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement à intervenir ;

- de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du défendeur, et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de quinzaine à partir du prononcé du jugement à intervenir.

La requérante demande encore la condamnation de l'(SOCIETE2.) à lui payer la somme de 3.000 euros à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés sur base de la responsabilité contractuelle, et une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et elle demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) SARL augmente sa demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers pour la période de novembre 2023 à avril 2024 inclus à la somme de 227.103,69 euros.

Il échet de lui en donner acte.

La société SOCIETE1.) SARL expose que suivant contrat de bail conclu en date du 24 octobre 1996, la société SOCIETE3.) SA aurait donné en location à l'(SOCIETE2.) un immeuble à usage de bureaux sis à L-ADRESSE3.), et que ce contrat de bail aurait été modifié par avenant du 29 mai 2009.

La société SOCIETE3.) SA aurait été absorbée par la société SOCIETE4.) SA le 14 octobre 2021.

Suivant acte de cession du 25 octobre 2023 conclu avec la société SOCIETE4.) SA, elle serait devenue propriétaire de l'immeuble loué à l'(SOCIETE2.).

Suivant l'article IX du contrat de bail, le loyer annuel aurait été fixé à 3.788.400 LUF et aurait été révisable tous les trois ans en fonction du changement général de la valeur locative des immeubles sis sur le territoire de la SOCIETE5.).

Cette stipulation aurait été modifiée par l'avenant du 29 mai 2009 en prévoyant que le loyer serait dorénavant lié à l'indice officiel des prix de la construction (A2) des révisions triennales, et un loyer mensuel de 10.001,99 euros sur base de l'indice A2 du mois d'octobre 2006 (633,42) aurait été fixé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Conformément à cette clause, le loyer aurait donc dû être adapté en janvier 2010, en janvier 2013, en janvier 2016, en janvier 2019 et en janvier 2022, et s'élèverait partant à l'heure actuelle à la somme de [10.001,99 x 924,32 (indice A2 du mois d'octobre 2021) : 633,42 =] 14.595,43 euros.

Or, l'SOCIETE2.) refuserait de s'acquitter de cette somme en se prévalant à tort de la circonstance que l'ancien bailleur n'aurait pas réclamé les adaptations de loyers, et, partant d'une renonciation tacite dans le chef de l'ancien bailleur, puisqu'il serait admis en jurisprudence et en doctrine que par le seul fait que le bailleur n'a pas réclamé les adaptations de loyers, il n'y a pas renoncé puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument pas.

Ce serait encore à tort, au vu de la stipulation claire contenue dans l'avenant du 29 mai 2009, que le défendeur soutient que l'indice de base à prendre en compte pour le calcul du loyer serait celui d'octobre 2021. La requérante rappelle à cet égard que les stipulations de l'acte de cession de l'immeuble prévoieraient une subrogation de plein droit de la requérante dans tous les droits du vendeur.

Il y aurait partant lieu de condamner l'SOCIETE2.) à lui payer le montant adapté à 14.595,43 euros du loyer à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2023.

Comme l'SOCIETE2.) ne lui aurait réglé pour ces deux mois qu'une somme de 10.001,99 euros en date du 15 novembre 2023 et une somme de 10.001,99 euros en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023, elle lui resterait redevable d'une somme de 2 x 4.593,44 euros à titre d'arriérés d'indexation de loyers pour ces deux mois, ainsi que des intérêts au taux légal sur la somme de 14.595,43 euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 novembre 2023, sur la somme de 4.593,44 euros à partir du 15 novembre 2023 et sur la somme de 4.593,44 euros à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

La société SOCIETE1.) SARL soutient ensuite être également en droit de prétendre, conformément à la clause d'indexation prévue dans l'avenant de 2009, au paiement des arriérés d'indexation de loyers pour les cinq dernières années avant l'introduction de la demande en justice, en application de la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du code civil, à savoir pour la période de novembre 2018 à avril 2024 inclus, et elle réclame à ce titre la somme de  $[2 \times 1.950,91 \text{ (indice 756,97)} + 36 \times 2.627,37 \text{ (indice 799,81)} + 28 \times 4.593,44 \text{ (indice 924,32)} = ] 227.103,69$  euros (en réalité : 227.103,46 euros).

La requérante fait encore valoir que le refus injustifié du défendeur de payer l'intégralité du loyer ainsi que les arriérés d'indexation du loyer constituerait un manquement grave à ses obligations de locataire qui justifierait la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués.

L'SOCIETE2.) demande à voir débouter la requérante de tous les chefs de sa demande, et elle demande, reconventionnellement, la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à procéder aux travaux de remise en état nécessaires au niveau de la toiture et au niveau de la corniche de l'immeuble pris en location, sans autrement détailler plus en avant ces travaux et sans demander la fixation d'un délai dans lequel ces travaux devraient être exécutés.

Il sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Concernant les arriérés d'indexation de loyers réclamés, l'SOCIETE2.) fait valoir que les bailleurs antérieurs auraient renoncé à se prévaloir de l'application de la

clause d'indexation en raison de l'existence de problèmes d'infiltrations d'eau causés par le mauvais état de la corniche en-dessous de la toiture, qui auraient été dénoncés au bailleur en janvier 2020 avec demande de procéder aux travaux de réparation qui s'imposent, et qui auraient de nouveau été dénoncés au nouveau bailleur en janvier 2022, mais auxquels il n'aurait jamais été remédié.

Le défendeur soutient que les principes doctrinaux et jurisprudentiels relatifs à la renonciation tacite cités par la requérante ne seraient applicables qu'aux baux commerciaux et ne seraient partant pas applicables en l'espèce puisque les parties ne seraient pas liées par un bail commercial, de sorte qu'il aurait appartenu aux bailleurs successifs de demander expressément cette indexation, conformément à ce que stipulerait la clause d'indexation, et qu'à défaut de l'avoir fait, il y aurait renonciation tacite dans leur chef à la clause d'indexation de loyer.

Il y aurait encore renonciation tacite par la non-remise en cause par les bailleurs successifs des certificats de paiement du loyer émis par le défendeur et qui porteraient sur la somme de 10.001,99 euros.

S'y ajouterait que la clause d'indexation litigieuse stipulerait que l'indexation ne peut être demandée par le bailleur que tous les trois ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 et qu'elle ne stipulerait pas que l'indexation puisse être rétroactive, de sorte qu'en vertu de la renonciation des anciens bailleurs aux indexations triennales de 2013, 2016, 2019 et 2021, la prochaine indexation de loyer ne pourrait être demandée qu'à partir de janvier 2025.

La demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers serait dès lors à déclarer non fondée.

L'SOCIETE2.) s'oppose encore à l'indexation de loyer réclamée à partir du mois de novembre 2023, en soutenant qu'en raison de la renonciation des anciens bailleurs à l'indexation, le loyer de 10.001,99 euros serait à considérer comme étant le loyer adapté au dernier indice applicable avant la cession du bail au profit de la requérante, à savoir l'indice de 2022 (924,32) qui n'aurait pas changé depuis lors, et au motif que l'augmentation réclamée serait trop drastique.

Il s'y oppose enfin en se prévalant de l'exception d'inexécution en raison de la perte de jouissance causée par les infiltrations d'eau, qui justifierait une indemnisation sous forme de réduction du loyer au montant de 10.001,99 euros.

A titre subsidiaire, le défendeur demande l'instauration d'une expertise.

Il conteste encore les intérêts réclamés, en faisant état de sa bonne foi.

L'SOCIETE2.) demande également à voir débouter la requérante de sa demande en résiliation du bail et de celle en déguerpissement, en faisant valoir qu'il paie régulièrement son loyer depuis 35 ans et qu'il serait de bonne foi, qu'il refuserait en effet uniquement de s'acquitter du paiement réclamé parce qu'il ne partage pas l'interprétation de la clause d'indexation telle que préconisée par la société SOCIETE1.) SARL, mais qu'il irait s'en acquitter dûment en cas de condamnation par le tribunal.

La société SOCIETE1.) SARL réplique que le fait que les anciens bailleurs n'ont pas demandé l'indexation du loyer ne lui serait pas opposable et qu'il y aurait ici un avenant expresse relatif à l'indexation du loyer qu'il faudrait respecter. Elle conteste encore que l'indexation pourrait seulement être appliquée tous les trois ans, sous peine de dénaturer les termes du contrat et la volonté des parties.

Elle conteste qu'il y ait renonciation tacite à l'indexation de loyer en raison de l'acceptation par les bailleurs des certificats émis par l'SOCIETE2.), en faisant valoir que celui-ci n'a pas délivré des quittances, mais qu'il a uniquement émis des déclarations de paiement.

La requérante conteste également la perte de jouissance alléguée eu égard aux dégâts invoqués qui n'empêcheraient pas l'occupation des lieux loués. Il n'y aurait en outre jamais eu de mise en demeure de la part de la locataire d'effectuer les travaux de remise en état, mais uniquement un courrier et ensuite un courriel envoyés à un intervalle de deux ans. Elle précise qu'il y aurait d'ailleurs déjà eu une inspection technique en décembre 2023 et des devis en cours, et elle s'oppose à la mesure d'expertise demandée qui serait en plus très vague.

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 24 octobre 1996, la société SOCIETE3.) SA a donné en location à l'SOCIETE2.) un immeuble à usage de bureaux sis à L-ADRESSE3.).

Un avenant au contrat de bail a été signé entre la société SOCIETE3.) SA et l'SOCIETE2.) en date du 29 mai 2009.

Suite à une fusion-absorption, la société SOCIETE4.) SA est devenue en date du 14 octobre 2021 propriétaire dudit immeuble et le nouveau bailleur.

Suivant acte de vente notarié du 25 octobre 2023, la société SOCIETE4.) SA a vendu ledit immeuble à la société SOCIETE1.) SARL. Aux termes de cet acte de vente, l'entrée en jouissance pleine et effective est fixée à cette même date, et la société SOCIETE1.) SARL est subrogée de plein droit à compter de l'entrée en jouissance dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à l'égard du locataire.

## 1. Quant à la demande principale de la société SOCIETE1.) SARL

### 1.1. quant à l'indexation du loyer

Aux termes de l'article 3 de l'avenant du 29 mai 2009, l'ancienne bailleuse, la société SOCIETE3.) SA, et l'SOCIETE2.) ont convenu d'une augmentation du loyer au montant de 10.001,99 euros par mois (indice 633,42), avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2007, et d'une clause d'indexation qui s'articule comme suit :

*« Le loyer ainsi convenu est lié à la variation de l'indice officiel des prix de la construction (A2) et sera adapté à la demande du bailleur avec l'indice pré-mentionné trois ans après la dernière révision, soit avec effet en janvier 2010 et ensuite tous les trois ans à la demande du bailleur avec l'indice pré-mentionné. Le loyer ne peut jamais descendre en dessous du loyer en cours à la date d'adaptation ».*

Il échet de constater que le contenu de cette clause est clair et précis et ne prête dès lors pas à interprétation, en ce sens que celle-ci stipule la possibilité pour le bailleur de demander, tous les trois ans à partir de janvier 2010, l'adaptation du loyer en fonction de l'indice officiel des prix de la construction (A2).

Il ne s'agit partant pas d'une clause d'indexation automatique du loyer, mais d'une clause subordonnant l'indexation du loyer à la demande expresse du bailleur et qui prévoit en outre que cette faculté ne peut être exercée par le bailleur que tous les trois ans à partir de janvier 2010, soit en janvier 2013, en janvier 2016, en janvier 2019, en janvier 2022, en janvier 2025 etc.

Cette clause est parfaitement valable dans la mesure où l'on n'est en l'espèce pas en présence d'un bail commercial où l'adaptation indiciaire est de plein droit et où le locataire est dès lors tenu de la payer spontanément, même en l'absence de demande de la part du bailleur.

Or, il est constant en cause que les anciens bailleurs - seuls autorisés à ce faire - n'ont pas fait usage de cette faculté pour les années 2013, 2016, 2019 et 2022, de sorte que le loyer n'a jamais été indexé par le passé et que la prochaine indexation de loyer ne peut être demandée et intervenir qu'en janvier 2025.

Il s'ensuit que le loyer s'élève depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et continue à s'élever au moins jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, au montant de 10.001,99 euros, et que tant la demande tendant à voir constater que le loyer applicable au 1<sup>er</sup> novembre 2023 s'élève à 14.595,43 euros et à voir condamner le défendeur à lui payer le loyer tel qu'indexé à 14.595,43 euros jusqu'à la prochaine indexation à intervenir, que la demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers, sont dès lors à déclarer non fondées.

## 1.2. quant à la résiliation du bail et au déguerpissement

Il résulte des développements qui précèdent sub 1.1. que l'SOCIETE2.) n'est redevable d'aucun arriéré de loyer et qu'il n'a, dès lors, commis aucun manquement à ses obligations de locataire.

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

## 2. Quant à la demande reconventionnelle de l'SOCIETE2.)

La société SOCIETE1.) SARL n'a pas contesté le bien-fondé de la demande reconventionnelle, mais elle a uniquement précisé qu'il y aurait eu une inspection de l'immeuble en décembre 2023 et qu'il y aurait des devis en cours.

En l'absence de contestations de la part de la société SOCIETE1.) SARL et au vu des photos versées en cause qui documentent en effet le mauvais état de la toiture et de la corniche, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle de l'SOCIETE2.) dans les termes de sa demande.

### 3. Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) SARL est à débouter tant de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile que de celle en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés, tandis qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de l'SOCIETE2.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, et qu'il y a partant lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

## Par ces motifs

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

**donne** acte à la société SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers ;

**donne** acte à l'SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle ;

**déclare** la demande de la société SOCIETE1.) SARL recevable ;

la **déclare** non fondée dans tous ses chefs et en déboute ;

**déclare** la demande reconventionnelle de l'SOCIETE2.) recevable ;

la **déclare** fondée ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à effectuer les travaux de remise en état nécessaires au niveau de la toiture et de la corniche de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) ;

**déboute** la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés ;

**déboute** la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;



**condamne** la société SOCIETE1.) SARL à payer à l'SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**condamne** la société SOCIETE1.) SARL 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