

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°  
L-BAIL-257/24

## **Audience publique du 15 juillet 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 en personne et assistée par son fils PERSONNE2.)

**et**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.**, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **Faits**

L'affaire fut introduite par requête, annexée à la minute du présent jugement, déposée le 4 avril 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-257/24.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 6 mai 2024 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 26 juin 2025, lors de laquelle elle fut utilement retenue, la partie demanderesse, PERSONNE1.), comparut en personne assistée par son fils PERSONNE2.), tandis que la partie défenderesse, SOCIETE1.) S.à r.l, était représentée par Maître Bob BIVER.

Le représentant de la partie demanderesse et le mandataire de la partie défenderesse furent entendus en leurs moyens et conclusions, respectivement explications et déclarations.

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 :**

#### **Les faits constants**

Par contrat de bail commercial signé le 1<sup>er</sup> octobre 2011 avec effet au même jour pour une période de trois ans renouvelable, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont donné en location à la société SOCIETE1.) SARL un immeuble sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer indexé de 5.000 euros, une gratuité étant stipulée pour les trois premiers mois. Le contrat de bail prévoit qu'une garantie bancaire de trois mois de loyers devra être fournie et que les locaux sont loués pour l'exploitation/la gestion d'une crèche.

#### **Procédure et prétentions des parties**

Par requête déposée le 4 avril 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir la partie défenderesse à lui payer le montant de 18.042,13 euros à titre d'indexation du loyer pour les cinq années précédant une mise en demeure du 29 février 2024.

#### **Argumentaire des parties**

La requérante fait valoir que le contrat de bail prévoit explicitement que le loyer est indexé sur l'indice des prix à la consommation national (IPCN) du Grand-Duché de Luxembourg et que la société SOCIETE1.) SARL ne s'est pas acquittée des montants dus en lien avec l'indexation automatique du loyer. Au vu de la prescription quinquennale, elle ne réclamerait que les ajustements relatifs aux cinq ans précédant la mise en demeure du 29 février 2024, donc à partir de mars 2019. Etant donné que lors des audiences précédentes la partie défenderesse avait contesté la conversion entre l'indice IPCN base 100 = 2015 actuellement en vigueur et la base de 100=2005, elle aurait encore mandaté un expert qui aurait confirmé la méthode de conversion et son décompte. De plus le SOCIETE2.) aurait confirmé cette méthode de conversion, par retour d'email suite à sa demande en ce sens.

A l'audience du 26 juin 2025 PERSONNE1.) a procédé à une augmentation de sa demande pour la porter à 26.268,93 euros, incluant les adaptations indiciaires impayées jusqu'au mois de juin 2025 inclus.

La société SOCIETE1.), sans contester le principe de l'indexation, a indiqué que l'index IPCN 2005 a été remplacé par l'index IPCN 2015 et elle a contesté la méthode de calcul appliquée par PERSONNE1.), notamment celle de la règle de tri, en faisant valoir qu'il y avait notamment des périodes où elle avait trop payé. En tout état de cause il y aurait lieu de nommer un expert

pour déterminer les adaptations indiciaires et de rejeter le rapport unilatéral versé par la requérante.

### Appreciation

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a augmenté sa demande des arriérés échus depuis le dépôt de la requête pour réclamer la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 26.268,93 euros.

L'augmentation de la demande est à qualifier de demande additionnelle qui doit présenter un lien suffisant avec les prétentions originaires pour être recevable.

En l'espèce, ladite demande ayant un lien avec la demande initiale, elle est recevable.

Il convient de lui en donner acte.

### Quant au principe de l'indexation

En matière de bail commercial, les parties sont libres d'assortir le contrat de bail d'une clause d'indexation.

Une clause d'indexation est une clause d'échelle mobile qui consiste à faire varier automatiquement, dans un contrat à exécution successive, la valeur d'une prestation, dans le cas du bail, le loyer, en fonction d'un indice économique de manière à conserver sa valeur par rapport à l'évolution des prix (cf. Jean-Pierre Blatter, Droit des baux commerciaux p. 195 no 37). Il est de jurisprudence qu'une telle clause est valable dans des contrats qui ne tombent pas sous le champ d'application des lois du 21 septembre 2006 et 14 février 1955 (voir notamment : G. KRIEGER, Le bail commercial, éd. Promoculture 1997, p. 71, n° 65). L'adaptation indiciaire est automatiquement exigible aux échéances conventionnellement prévues pour le paiement du loyer, dont elle fait partie intégrante. En principe, le locataire doit lui-même faire les calculs pour l'application de la clause indiciaire. (cf. G. KRIEGER, Le bail commercial, éd. Promoculture 1997, p. 74, n° 68).

L'application des adaptations indiciaires est automatique, le locataire étant obligé de suivre l'évolution indiciaire et d'adapter le loyer le moment venu, ce sans invitation préalable du bailleur.

Quand le bail n'a subordonné l'effet de la clause d'indexation du loyer à aucune demande préalable, cette clause doit recevoir application de plein droit.

Si le bailleur oublie de demander les adaptations indiciaires, il pourra les demander rétroactivement. Il a en effet été décidé qu'on ne peut prétendre que le bailleur aurait renoncé aux adaptations indiciaires en ne réclamant pas les majorations et en acceptant les loyers sans la majoration, puisqu'il est de principe que les renonciations ne se présument.

Ainsi, l'acceptation par le bailleur des paiements du locataire n'entraîne extinction que du droit exécuté et ne vaut pas en soi renonciation à d'autres droits.

En l'espèce, il résulte de l'article 4 du contrat de bail que « *le loyer est lié à la variation de l'indice officiel des prix à la consommation en vigueur au Grand-Duché du Luxembourg et sera adapté proportionnellement à chaque variation de 2.5 points de l'indice, de manière automatique, sans mise en demeure préalable de la part des bailleurs. Sur la base 100 en 2005, l'indice de référence pour le calcul du loyer est établi au mois de juillet 2011 à 114.30 (dernier indice connu par l'administration luxembourgeoise).* »

L'intention des parties de soumettre le loyer à indexation ressort donc clairement du contrat de bail et d'ailleurs la partie défenderesse n'a pas contesté le principe que les loyers seraient à indexer, et ce sur base de l'IPCN.

Conformément aux développements qui précèdent, PERSONNE1.) est en droit de réclamer rétroactivement le paiement des arriérés résultant des adaptations indiciaires.

### Quant à la prescription

Etant donné que la bailleresse elle-même a appliqué la prescription quinquennale dans son calcul et au vu des contestations de la partie défenderesse par rapport au décompte, il y a lieu d'analyser s'il y a prescription et dans l'affirmative à partir de quel moment.

A ce sujet le Tribunal rappelle qu'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 et aux charges locatives d'un immeuble, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n° 210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n° 109 531 du rôle).

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL Civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

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 libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

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 (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la prescription quinquennale s'applique en l'espèce.

C'est cependant à tort que la partie requérante a considéré que la lettre recommandée du 29 février 2024 a interrompu cette prescription.

En effet la prescription est interrompue, selon les dispositions de l'article 2244 du Code civil, par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Cette liste est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, comme par exemple une lettre recommandée, n'a pas d'effet interruptif.

Ce n'est dès lors que la requête déposée le 4 avril 2024 qui est à considérer comme premier acte interruptif de prescription.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer irrecevable pour autant qu'elle a trait au paiement d'arriérés de loyers et de charges locatives pour la période antérieure au 4 avril 2019.

Pour le surplus, la demande est recevable.

#### Quant au calcul des adaptations indiciaires

Le premier problème qui se pose en l'espèce est que le contrat de bail stipule que le loyer mensuel de 5.000 euros est indexé sur l'indice des prix à la consommation (IPCN), tout en se référant à un indice de référence de 114,30 en juillet 2011 par rapport à la base de 100 en 2005, alors qu'entretemps la base 100 de 2005 a été remplacée au Luxembourg par la base 100 en 2015.

Pour calculer les arriérés du 4 avril 2019 au 3 juillet 2025, il faut donc tout d'abord convertir les tableaux actuellement publiés sur la base 100=2015 à la base 100=2005 et ensuite retracer les adaptations indiciaires.

Pour la conversion des tableaux, le Tribunal constate qu'il résulte d'un courrier électronique du SOCIETE2.) du 5 mai 2025 en réponse à la question du fils de la requérante en ce sens, qu'il suffit de diviser l'indice en base 100 = 2015 par le nombre 82,1358 (qui équivaut à sa moyenne de 2005) et ensuite multiplier le tout par 100.

Le Tribunal considère que cette méthode de calcul pour la conversion des tableaux, proposée par le SOCIETE2.) lui-même, est correcte.

Il y a lieu de constater que la partie requérante a correctement procédé à la conversion des tableaux dans son décompte versé à l'audience.

Par cette méthode de calcul l'indice de référence au moment du contrat de 114,30 de juillet 2011 sur base de l'indice de base 100 = 2005, correspond à l'indice 93,88 sur l'indice de base 100 = 2015. Ceci est d'ailleurs confirmé par un tableau publié par le SOCIETE2.) sur son site qui retrace l'indice de base 100 = 2015 rétroactivement pour les années précédant 2015, sur lequel l'indice en juillet 2011 était de 93,88.

Le deuxième problème qui se pose après la conversion des tableaux est le calcul du nouveau loyer en cas de hausse de plus de 2,5 points.

A ce sujet le Tribunal considère que la méthode de calcul, préconisée par la requérante, consistant à diviser le nouvel indice par l'ancien indice et ensuite multiplier le tout par l'ancien loyer est également correcte.

La requérante a effectué ce calcul en utilisant les indices du tableau 100 = 2015, ce qui est correct alors qu'il s'agit de l'indice de base actuellement appliqué.

Finalement la partie défenderesse a fait état de trop-payés qui n'auraient pas été pris en considération.

Or force est de constater que dans son décompte, la partie requérante a minutieusement pris en compte les trop-payés tels que relevés par Maître BIVER dans son courrier du 4 avril 2024 versé en pièce n°6, et dès lors retranché le montant total de 2.162,82 euros des arriérés dus.

Il y a partant lieu de retenir que le décompte de la partie requérante est correct, sauf en ce qui concerne les arriérés de mars et avril 2019 qui sont prescrits, conformément aux développements ci-dessus relatifs à la prescription.

Il y a dès lors de retrancher du montant de 26.286,93 le montant de 211,77 euros (47,30 + 164,47 = 211,77), pour arriver à une solde de 26.075,16 euros dû à titre d'arriérés d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de juin 2025 inclus.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 26.075,16 euros.

Finally il y a lieu de rejeter la demande de la défenderesse à voir nommer un expert, alors qu'elle n'est plus pertinente.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle 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 commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**d i t** recevable la demande de PERSONNE1.),

**d o n n e** acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande,

**d é c l a r e** cette demande également recevable,

**d i t** fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 26.075,16 euros,

partant, **c o n d a m n e** la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 26.075,16 euros,

**c o n d a m n e** la société SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Raphaël SCHWEITZER, juge de paix à Luxembourg, assisté du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

**Raphaël SCHWEITZER**  
Juge de paix

**Simao FREITAS**  
Greffier assumé