

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3968/25
L-BAIL-340/25
L-CIV-285/25

Audience publique extraordinaire du 4 décembre 2025

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

-I-

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses au principal
parties défenderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Sanem

e t

1) Céline KOHLER,

2) PERSONNE3.), les deux demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-II-

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses sur reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Sanem

e t

1) Maître Céline KOHLER,

2) PERSONNE3.), les deux demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses au principal
parties demanderesses par reconvention

sub 1) et sub 2), comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

F a i t s

Affaire L-BAIL-340/25

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 avril 2025.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 22 mai 2025, puis refixée au 13 novembre 2025.

Affaire L-CIV-285/25

Par exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLE de Luxembourg, du huit mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à Maître Céline Marie Françoise KOHLER et à PERSONNE3.) à comparaître le 22 mai 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de civile et commerciale, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Lors de cette audience, l'affaire fut refixée au 22 septembre 2025, et finalement refixée au 13 novembre 2025, ensemble avec l'affaire connexe L-BAIL-340/25.

À l'appel des causes à l'audience publique du 13 novembre 2025, les deux affaires furent jointes, Maître Nicolas BAUER, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, et Maître Joëlle CHOUCROUN, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

Le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 14 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de Céline KOHLER et PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- les faire entendre condamner au paiement de la somme de 17.730,11 euros à titre d'arriérés de loyers. A l'audience du Tribunal du 13 novembre 2025, cette demande a été augmentée au montant de 19.736,38 euros. Il y a lieu d'en donner acte.
- prononcer la résiliation judicaire du contrat de bail liant les parties et ordonner le déguerpissement des parties défenderesses endéans un délai de 8 jours à compter de la notification du présent jugement,
- les faire entendre condamner au paiement de la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-BAIL-340/25.

Par une citation de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA du 8 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait citer Céline KOHLER et PERSONNE3.) devant le Tribunal de Paix pour les mêmes motifs.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro L-CIV-285/25.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des deux rôles susmentionnés et de statuer par seul et unique jugement.

Les moyens et préentions des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que par un contrat de bail commercial du 14 novembre 2011, ils ont donné en location une surface de bureaux sis à L-ADRESSE2.) à Céline KOHLER et PERSONNE3.) pour un loyer mensuel de 1.400 euros à augmenter d'avances sur charges de 250 euros par mois.

Par un avenant du 1^{er} avril 2015, le loyer aurait été porté à 1.600 euros à compter du 1^{er} juillet 2015 et une clause de non-révision du loyer pendant une période de 4 années aurait été décidée.

Par un courrier recommandé du 20 juin 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient informé Céline KOHLER et PERSONNE3.) de leur souhait de réviser le montant du loyer sur base de l'indice des prix à la consommation.

Par un courrier recommandé du 12 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient informé les parties défenderesses que désormais et par application de l'indexation du loyer, celui-ci s'élèverait à compter du 1^{er} décembre 2024 à 2.050 euros, de sorte à ce que des arriérés à hauteur de 900 euros étaient réclamés.

Suite à une mise en demeure de la part des bailleurs, Céline KOHLER et PERSONNE3.) auraient contesté les arriérés de loyers suite à l'adaptation indiciaires depuis le 1^{er} avril 2020, date-limite de la prescription quinquennale.

A l'audience du 13 novembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore versé une formule de calcul et un décompte dont il résulte que les arriérés actuellement réclamés s'élèvent à 19.736,38 euros.

Céline KOHLER et PERSONNE3.)

A l'audience du Tribunal, Céline KOHLER et PERSONNE3.) ont versé et lu à voix haute la note de plaidoiries suivante :

« (fichier) »

Céline KOHLER et PERSONNE3.) ont encore précisé qu'ils contestaient le principe-même de l'adaptation indiciaire du loyer alors qu'un tel mécanisme était prévu pour les baux à usage d'habitation.

Or, par l'avenant du 1^{er} avril 2015, l'objet du contrat de bail en question aurait été modifié pour y inclure, à titre accessoire certes, la possibilité d'habitation dans l'appartement pris en location.

Il y a lieu de donner acte à Céline KOHLER et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le bien-fondé des demandes reconventionnelles de Céline KOHLER et PERSONNE3.) et concluent à leur rejet.

Appréciation

Quant au moyen tiré de la litispendance

Quant au principe de la litispendance, il y a lieu de noter qu'aux termes de l'article 262 du Nouveau Code de Procédure Civile, s'il a été formé précédemment en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné. Il y a litispendance lorsqu'une demande ayant été formée devant un tribunal, la même demande, fondée sur la même cause, entre les mêmes parties, est soumise à un autre tribunal. (Enc. Dalloz Procédure Civile et Commerciale, verbo litispendance n° 1). Lorsqu'il y a litispendance, le tribunal saisi le second devient incompétent par suite de la demande formée devant le premier. (op. cit. n° 28)

Une décision de radiation, prise dans l'une des instances, n'entraînant pas l'extinction de l'instance dont elle suspend seulement le cours, ne fait pas disparaître la situation de litispendance : il appartient donc à la juridiction saisie en second lieu de se dessaisir au profit de la première bien que l'affaire ait été radiée du rôle de celle-ci. (CA Nancy, 15 déc. 1993 : JurisData n° 1993-051638)

Cependant la litispendance suppose que le litige soit pendant devant deux juridictions distinctes. Il ne peut y avoir de litispendance entre deux formations ou sections d'une même juridiction. La question se réglerait alors par une jonction des procédures décidée par le président de la juridiction. Cette condition suppose deux aspects distincts, il faut que deux juridictions soient effectivement saisies et il faut encore que les affaires soient pendantes, c'est-à-dire qu'aucune des deux juridictions ne soit dessaisie, ce qui est le cas lorsque l'instance est terminée, quelle que soit la manière dont il y est mis fin. Il faut retenir que la litispendance exige que deux juridictions soient également saisies, c'est donc le moment de la saisine

qui doit être déterminé. Plus précisément, c'est la saisine de la seconde juridiction qui déclenche la litispendance mais en tout état de cause, cela suppose qu'une première juridiction ait déjà été saisie. Il faut donc qu'une seconde juridiction soit saisie après qu'une première l'ait déjà été et avant qu'elle ne soit dessaisie. (Jurisclasseur, verbo litispendance)

En l'espèce, les deux demandes n'ont pas été introduites devant deux tribunaux différents mais devant le même tribunal de paix, de sorte que le principe que les parties défenderesses invoquent ne trouve pas application.

Le moyen d'irrecevabilité tiré de la litispendance est à déclarer **non-fondé**.

Quant à la renonciation

Il est 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. (cf. G. KRIEGER, Le bail commercial, éd. Promoculture 1997, p. 74, n° 68)

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui se prévaut de la renonciation de démontrer que le renonçant avait connaissance de la prérogative abdiquée ou qu'il ne pouvait en ignorer l'existence (Cass. 1re civ., 5 déc. 1972, Bull. civ. I, no 269).

Le renonçant étant seul partie à l'acte, l'existence de la volonté est à vérifier minutieusement par les juges. De manière générale, la jurisprudence s'assure de ce que la volonté du renonçant soit consciente et éclairée en vérifiant que sa décision a été prise en toute connaissance de cause. (cf. Encyclopédie Dalloz, vo. Renonciation, n° 17. 19)

La renonciation tacite est à apprécier de manière restrictive. Reposant sur une contradiction, elle nécessite un acte positif. Décider le contraire, faire découler une renonciation tacite de la seule inertie du titulaire d'un droit, ce serait rendre inutile l'institution légale de la prescription extinctive, puisque rien ne distinguerait plus cette renonciation tacite d'une sorte de prescription abrégée, laissée à l'arbitraire des tribunaux (Cass. fr., 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941, 602).

En l'espèce, il est admis que la garantie locative a été restituée et qu'un trop-payé de charges locatives a été remboursé. A ces moments, les parties demanderesses n'ont pas réclamé les adaptations indiciaires.

La jurisprudence a retenu que « *le fait de ne pas réclamer les adaptations indiciaires échues au cours des procédures antérieures qui concernaient la prorogation et le renouvellement préférentiel du bail n'implique pas, en l'absence d'une manifestation de volonté positive en ce sens, l'intention de la bailleresse de*

renoncer à la créance relative aux adaptations indiciaires échues. L'acceptation par la bailleresse des paiements de la locataire n'entraîne extinction que du droit exécuté et ne vaut pas en soi renonciation à d'autres droits (cf. Tribunal Luxembourg, 3 mars 1988, Schiltz c/ Schwarmes) » (voir notamment TA Lux., 22 juin 2007, n° 107 383 du rôle).

Alors qu'il est constant en cause qu'aucune adaptation indiciaire n'a été appliquée depuis le début du bail, le Tribunal constate néanmoins que le locataire ne rapporte nullement la preuve que cela a été fait de manière intentionnelle et consciente.

La preuve d'un acte positif, voire d'un comportement non équivoque des parties bailleresses valant renonciation n'a pas été rapportée par Céline KOHLER et PERSONNE3.).

Le moyen d'irrecevabilité tiré de l'exception de renonciation est à déclarer **non-fondé**

Quant à la qualification du contrat liant les parties

Vu le désaccord entre parties quant à la nature du bail et quant à l'application des dispositions protectrices de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il convient de qualifier dans un premier temps le contrat de bail conclu entre parties.

Il importe de relever que le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 est déterminé en son article 1(2) qui disposait dans sa version applicable au présent litige que « *Sous réserves des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat*

La qualification du contrat de bail a en effet une incidence sur le bien-fondé de la demande des parties bailleresses alors qu'il n'est pas permis de prévoir des adaptations automatiques pour les baux à usage d'habitation, même en cas d'accord des parties.

Toute indexation automatique est interdite en matière de bail à usage d'habitation.

En effet l'article 5 paragraphe (5) de la loi du 21 septembre 2006 stipule : « *Les clauses de valeur qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur. Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail, et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi, sont nulles de plein droit.* »

En l'espèce, les parties ont conclu un « *contrat de bail commercial* » signé le 14 novembre 2011 relativement à une surface de bureaux.

Il ressort de la lecture de ce contrat de bail que la surface de bureaux en question est prise en location pour l'exercice d'une profession libérale, à savoir celle d'avocat. Aux termes dudit contrat de bail, tout changement d'affectation de l'objet de la société (sic) sera à signaler par lettre recommandée au propriétaire.

Le loyer convenu aux termes de ce contrat est de 1.400 euros par mois, à adapter annuellement avec au 1^{er} décembre de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la vie établi par le STATEC et ceci pour toute variation de plus de 5 points dudit indice.

Par un « *avenant au contrat de bail commercial du 14 novembre 2011* » signé le 1^{er} avril 2015, les parties ont modifié l'article premier de cette convention, à savoir celle relative à l'objet du bail : « il est convenu de remplacer le deuxième paragraphe de l'article 1 « *Une surface de bureaux* » par « *une surface à usage de bureaux principalement et à usage d'habitation accessoirement* ».

Le loyer de base est augmenté 1.600 euros à compter du 1^{er} juillet 2015 avec la mention que celui-ci ne fera pas l'objet d'une augmentation pour les 4 prochaines années jusqu'au 31 juillet 2019 par dérogation à la clause relative à la révision du loyer prévue par le contrat de bail initial.

L'avenant est muet quant à une modification des clauses du contrat de bail initial relativement à la variation soumise à l'indice du coût de la vie.

Il y a d'ores-et-déjà lieu de préciser que cette modification conventionnelle (non-variation sur 4 ans) ne concerne pas l'adaptation indiciaire du loyer de base alors que l'article 3 du contrat de bail initial maintenant modifié ne concerne pas l'indexation.

Au vu du désaccord des parties et de l'incidence de l'applicabilité de la loi du 21 septembre 2006 et de ses dispositions protectrices en moyen d'indexation du loyer, il y a lieu de s'enquérir sur l'usage effectivement réservé au local pris en location.

Cette circonstance aura également une incidence sur lequel des actes introductifs (requête ou citation) est à déclarer recevable.

A ces fins et afin de pouvoir apprécier si l'appartement a effectivement été utilisé à des fins d'habitation, il y a lieu d'enjoindre Céline KOHLER et PERSONNE3.) de fournir au Tribunal des certificats de résidence pour la période postérieure au 1^{er} avril 2015, date de la signature de l'avenant au contrat de bail initial, sinon de prouver l'occupation à des fins d'habitation par toute autre personne.

L'affaire est ainsi refixée pour continuation des débats et l'ensemble des demandes des parties sont réservées.

P a r c e s m o t i f s :

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

ordonne la jonction des affaires introduites sous les numéros de rôle L-BAIL-340/25 et L-CIV-285/25 ;

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'augmentation de leur demande ;

donne acte à Céline KOHLER et PERSONNE3.) de leurs demandes reconventionnelles ;

déclare non-fondés les moyens d'irrecevabilité tirés de la litispendance et de l'exception de renonciation ;

avant tout autre progrès en cause, **enjoint** à Céline KOHLER et PERSONNE3.) de fournir au Tribunal des certificats de résidence pour la période postérieure au 1^{er} avril 2015, date de la signature de l'avenant au contrat de bail initial, sinon de prouver l'occupation à des fins d'habitation par toute autre personne ;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 12 février 2026, 9.00 heures, salle JP 0.15 ;

réserve les demandes des parties et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière