

Audience publique du seize mai deux mille onze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

A.), gérant de société, demeurant à

L-(...), (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Véronique ACHENNE, avocate à la Cour en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

SOC1.) s.à r.l., société à responsabilité limitée, 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 défenderesse

comparant par Maître Denis FEKIR, avocat en remplacement de Maître Gilles PLOTTKE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 26 mars 2009.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 4 mai 2009.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties se présentaient et l'affaire fut fixée.

Après plusieurs refixations et mise au rôle général, l'affaire fut utilement retenue aux audiences des 23 février et 4 avril 2011. Les mandataires des parties se présentaient et 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 le 26 mars 2009 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, **A.)** a régulièrement fait convoquer la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour s'entendre condamner à la somme de 81.527,60 EUR à titre d'arriérés d'indexation et à la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'audience du 4 avril 2011, **A.)** a déclaré augmenter sa demande à la somme de 89.865,65 EUR à titre d'arriérés d'indexation de mars 2004 à juin 2010.

Il convient de lui en donner acte.

Le requérant expose à l'appui de sa demande qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à L-(...), 15-17, (...) qu'il a donné en location par contrat de bail commercial à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** s.à r.l. Il fait valoir que la société **SOC1.)** s.à r.l. n'a jamais appliqué la clause indiciaire de sorte que compte tenu de la prescription, le montant actuellement redû à titre d'adaptations indiciaires jusqu'au mois de juin 2010 serait de 89.865,65 EUR.

La société **SOC1.)** s.à r.l. s'oppose à la demande en faisant valoir que pendant 30 ans, le bailleur n'aurait pas réclamé les adaptations indiciaires de sorte qu'il y aurait renoncé. Elle estime en outre que les montants réclamés seraient en partie prescrits. Par ailleurs, **A.)** ne lui aurait pas fait parvenir un décompte précis et détaillé.

En ordre subsidiaire, elle demande à voir joindre l'affaire introduite par voie de requête du 26 mars 2009 à un litige en matière arbitrale.

Par contrat de bail du 26 juin 1979, le requérant a donné en location à la société **SOC1.)** s.à r.l. deux immeubles d'habitation et de commerce connus sous le nom « Hôtel **SOC1.)** » sis à L-(...), 15-17, (...) moyennant un loyer mensuel de 105.000 LUF.

La locataire fait d'abord valoir que le bailleur ne lui aurait jamais réclamé les adaptations indiciaires de sorte qu'il aurait renoncé à la clause d'indexation. En ordre subsidiaire, la locataire invoque la prescription quinquennale.

Il est stipulé au contrat de bail que le loyer est fixé sur le nombre-indice officiel du premier janvier 1979 et qu'en cas d'augmentation ou de diminution de ce nombre-indice de 10 points, le loyer sera recalculé proportionnellement.

La locataire estime d'abord que la demande serait non fondée alors que le bailleur n'aurait jamais demandé l'indexation.

Or, le contrat de bail prévoit une indexation automatique en cas d'augmentation ou de diminution du nombre indice de 10 points.

L'adaptation indiciaire n'est pas soumise à une mise en demeure préalable ou d'une demande préalable du bailleur. Elle est automatiquement exigible aux échéances conventionnelles prévues pour le paiement du loyer, dont elle constitue une partie intégrante.

Il est admis qu'en principe, le locataire doit lui-même faire les calculs pour l'application de la clause indiciaire. 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.

La locataire s'oppose ensuite aux adaptations indiciaires réclamées pour être prescrites.

La demande des arriérés d'adaptations ne peut dépasser le délai de prescription quinquennale prévue par la loi. En effet, la majoration du loyer est une partie intégrante du loyer et suit ainsi le régime de l'article 2277 du Code Civil.

En l'occurrence, le bailleur réclame les adaptations indiciaires depuis le mois de mars 2004.

Or, la requête a été déposée le 26 mars 2009 de sorte que les adaptations indiciaires réclamées pour le mois de mars 2004 sont prescrites et que la demande est irrecevable de ce chef.

Concernant les adaptations indiciaires à partir du mois d'avril 2004, la demande est recevable.

La locataire demande ensuite à voir ordonner la jonction de l'affaire avec une procédure en matière arbitrale.

Or, cette demande est à rejeter étant donné que la demande soumise au tribunal a trait à des adaptations indiciaires depuis le début du bail et la décision arbitrale est intervenue le 29 avril 2010. Il résulte par ailleurs de la décision arbitrale qu'« *après que chacun des arbitres ait entendu ses mandants, ils ont, à l'unanimité décidé que les contestations qui se sont élevées entre les associés sont à régler comme suit:*

1) *Constitution d'une nouvelle société d'exploitation (SOCL) BIS) par MM. E. et M. B.).*

2) *Cette société prendra en sous-location d(SOCL) s.à r.l. les locaux et le fonds de commerce.*

3) *Le loyer pour les locaux est suivi au propriétaire, Mr. A.) et celui pour le fonds de commerce demeure acquis à **SOC1.) s.à r.l.***

et le bail débutera le 1er juin 2010. »

Or, en l'occurrence, le décompte de **A.)** s'arrête au 1er juin 2010 de sorte que l'issue de la procédure arbitrale n'a pas d'influence sur la demande actuelle.

Il résulte dès lors de ce qui précède que la demande est à déclarer fondée en son principe pour la période du 1er avril 2004 au 31 mai 2010.

La société **SOC1.) s.à r.l.** conteste ensuite le montant réclamé.

Pour étayer sa demande, le requérant verse un éventail de pièces avec des décomptes établis par la Fiduciaire (...).

Pour se prononcer en connaissance de cause et au vu des contestations de la société **SOC1.) s.à r.l.**, il convient de nommer un consultant avec la mission de déterminer sur base des pièces produites en cause le montant redû par la société **SOC1.) s.à r.l.** à titre d'adaptations indiciaires.

Le demandeur réclame encore la somme de 750 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il y a lieu de réserver cette demande.

Par ces motifs:

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

r e ç o i t la demande en la forme;

d o n n e acte à **A.)** qu'il augmente sa demande à la somme de 89.865,65 EUR;

d é c l a r e irrecevable pour cause de prescription la demande pour autant qu'elle concerne l'adaptation indiciaire du mois de mars 2004;

d é c l a r e la demande recevable et fondée en son principe pour autant qu'elle concerne la période du 1er avril 2004 au 31 mai 2010;

d i t qu'il n'y a pas lieu de joindre cette demande à un litige en matière arbitrale ;

avant tout autre progrès en cause :

n o m m e c o n s u l t a n t

Me Evelyne KORN
8, rue Notre-Dame
L-2240 LUXEMBOURG

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de déterminer sur base des pièces produites en cause le montant redû par la société **SOC1.)** s.à r.l. à titre d'adaptations indiciaires pour la période du 1er avril 2004 au 31 mai 2010 ;

o r d o n n e à **A.)** de verser, conformément à l'article 457 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour au plus tard **le 15 juin 2011** la somme de 750 (sept cent cinquante) EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération du consultant et d'en justifier au greffe du tribunal de paix ;

d i t que le consultant devra en toutes circonstances informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

d i t que le consultant pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes;

d i t que le consultant devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix pour **le 1^{er} octobre 2011** au plus tard ;

f i x e l'affaire au rôle général en attendant le dépôt du rapport du consultant ;

d i t que l'affaire sera réappelée à la simple demande de la partie la plus diligente ;

r é s e r v e la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et les frais.

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

Danielle SCHWEITZER

Martine SCHMIT