

20/01/1995

A

Jugement B.L. 13 /95. (Xe section)

Audience publique du vendredi, vingt janvier mil neuf cent quatre-vingt-quinze.

Numéro du rôle 51814.

Composition :

Marie-Anne STEFFEN, vice-président,
Théa HARLES-WALCH, premier juge,
Frédéric MERSCH, premier juge,
Monique BARBEL, greffier.

Entre :

G.) , commerçant, demeurant à L- (...) ,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marc GRASER de Luxembourg en date du 4 mars 1994,
intimé sur appel incident.

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

la société (SOCI.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au RCL sous le no (...), act. sans siège connu,

intimée aux fins du prédit exploit GRASER,
appelante par incident.

comparant par Maître Jean BRUCHER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Faits:

(...)

L'affaire, inscrite sous le numéro 51814 du rôle, fut utilement retenue à l'audience publique du 9 décembre 1994 devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Georges KRIEGER, mandataire de G.) , donna lecture de l'acte d'appel et exposa ses moyens;

Maître Marc SEIMETZ, avocat, en remplacement de Maître Jean BRUCHER, mandataire de SOC1.) SARL, exposa ses moyens;

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 20 janvier 1995 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Suivant écrit du 13 décembre 1977, la SARL SOC1.) donna, pour une durée de neuf ans à partir du 1er janvier 1978, en location à G.) une " maison de commerce avec atelier, dépôt et bureaux sis à ADR1.) " ainsi que, suivant avenant du 1er août 1979, un "parking attenant à la maison de commerce".

Le loyer mensuel, de 50.000.-francs en ce qui concerne les 3 premiers mois, et de 55.000.-francs à partir du 1er avril 1978, " est basé sur l'indice officiel du coût de la vie (moyenne semestrielle) avec un point de départ de 285 points".

"Chaque augmentation ou diminution de 10 points se traduit par une hausse ou une baisse correspondante du loyer".

Par exploit d'huissier du 4 mars 1994, G.) interjeta régulièrement appel contre le jugement du Tribunal de Paix de Luxembourg du 26 janvier 1994, ayant d'une part déclaré non fondée sa demande tendant à voir judiciairement "constater soit le renouvellement du contrat de bail avec effet au 1er janvier 1993, soit la reconduction tacite du contrat de bail avec effet au 1er janvier 1993, et ceci pour une durée allant jusqu'au 1er janvier 1996, avec un loyer mensuel de 74.000.-francs pour1992, 76.500.-francs pour 1993, 79.000.-francs pour ...1994 et 81.500.-francs pour 1995" (cf. requête introductive d'instance du 9 novembre 1993), ayant d'autre part déclaré fondée en son principe la demande de SOC1.) SARL dirigée pour le montant de 2.031.300.-francs contre G.) du chef d'adaptations indiciaires non réglées relatives à la période du 1er novembre 1988 au 31 décembre 1993, et ayant désigné un consultant en vue de la détermination précise du montant afférent redû par G.)

La SARL SOC1.) releva appel incident de la même décision en ce qu'elle " a considéré que l'indice de départ à prendre en compte par le consultant ... était celui (en vigueur) à la date du 1.11.1988 ", au lieu de " celui fixé contractuellement entre parties à la date du 13.12.1977 " (cf. note de plaidoirie de Maître BRUCHER du 9 décembre 1994 page 2).

Quant à l'appel principal, le contrat de bail de 1977/1979 prévoit qu'au terme de neuf ans, le bail est tacitement reconduit, " à défaut de dénonciation par lettre recommandée au moins 6 mois avant la date d'expiration".

"En cas de reconduction tacite, le contrat se renouvellera pour chaque fois 3 ans".

Il est constant en cause qu'aucune des parties n'a eu recours à cette clause pour résilier la location dans un délai de 6 mois au plus tard des expirations du bail les 31 décembre 1986, 1989 et 1992.

D'autre part, si dans sa lettre du 8 avril 1992, la SARL (S0C1.) propose à G.) la conclusion d'un nouveau bail en sollicitant la fixation d'un loyer plus élevé, soit un loyer mensuel de 74.000.-francs à compter du 1er janvier 1992, à augmenter annuellement le 1er janvier par tranche de 2.500.-francs, G.) , nonobstant les contestations afférentes de la SARL (S0C1.) , ne prouve ni avoir accepté cette offre avant la tacite reconduction du bail de 1977/1979 au mois de janvier 1993, ni que postérieurement à cette reconduction, il y ait eu de commun accord résiliation dudit bail.

G.) n'a finalement pas accepté la proposition que la SARL (S0C1.) lui a fait tenir suivant lettre de son mandataire du 11 octobre 1993, et qui soumet la conclusion d'un nouveau bail à deux conditions, consistant l'une dans l'augmentation du loyer telle que proposée le 8 avril 1992, l'autre dans le paiement par G.) " pour le 31 octobre 1993 au plus tard " du montant de 1.376.000.-francs du chef d'arriérés d'adaptations indiciaires.

La même lettre du 11 octobre 1993 indique qu'à défaut d'acceptation de ces modalités par G.) , la SARL (S0C1.) entend faire procéder à l'exécution judiciaire des engagements auxquels G.) s'est obligé le 13 octobre 1977.

Il est constant en cause que G.) n'a pas réglé le montant de 1.376.000.-francs à la SARL (S0C1.) .

Par ailleurs, y marque-t-il son refus formel dans la lettre qu'il a le 13 octobre 1993 par l'intermédiaire de son mandataire adressée à la SARL (S0C1.) :

" toute adaptation indiciaire rétroactive reste contestée".

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les parties sont toujours liées par le bail tel que conclu en 1977 respectivement 1979, reconduit le 1er janvier 1993 pour une durée de 3 ans, et expirant dès lors le 31 décembre 1995.

En ce qui concerne la demande relative aux adaptations indiciaires, l'application de la clause indiciaire n'est, contrairement aux affirmations de G.) , pas soumise à l'existence d'une mise en demeure ou d'une demande préalables de la part du bailleur.

L'adaptation indiciaire est en effet automatiquement exigible aux échéances conventionnellement prévues pour le paiement du loyer lui-même, dont elle constitue une partie intégrante.

G.) n'a d'autre part pas établi l'existence contestée de la convention aux termes de laquelle l'ancien gérant de la SARL (S0C1.) et son épouse se seraient engagés envers le locataire à ne " jamais demander une adaptation indiciaire " (cf. acte d'appel).

C'est à tort que G.) fait subsidiairement valoir que la lettre précitée de la SARL (S0C1.) du 8 avril 1992 constituerait un commencement de preuve par écrit en ce qui concerne ladite convention.

En effet, cette lettre, qui a pour objectif de solliciter l'acceptation de G.) aux fins de la fixation d'un loyer plus élevé que celui payable en vertu du bail reconduit, pour ensuite "établir un nouveau contrat de bail" entre parties, n'est pas suffisamment précise ni détaillée pour permettre d'admettre à l'instar de G.) que le loyer proposé ne serait pas à lier aux variations indiciaires.

Au vu de l'ensemble de ces éléments et, en considération de ce que les renonciations ne se présument pas, c'est à juste titre que le premier juge a déclaré fondée en son principe la demande relative aux adaptations indiciaires échues à partir du 1er novembre 1988.

L'appel principal est par conséquent non fondé.

Il y a lieu de donner acte à la SARL (Soc1.) qu'elle augmente sa demande en la portant au montant de 2.310.000.-francs, pour y englober les adaptations indiciaires échues après la clôture des débats en premier instance, jusque y comprise celle relative au mois de décembre 1994.

G.) n'a pas opposé de moyen d'irrecevabilité à l'encontre de cette majoration de la demande.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de modifier en conséquence le libellé de la mission à confier au consultant.

En ce qui concerne l'appel incident, le jugement dont appel souligne expressément que, " si les arriérés d'adaptations indiciaires antérieures (au 1er novembre 1988) sont prescrits, il n'en est pas de même de l'indice en tant que tel ...".

Il découle de cette motivation que l'indice de référence en fonction duquel les loyers sont à adapter aux variations indiciaires est celui en vigueur au moment de la conclusion du bail du 13 décembre 1977, - soit celui de 285 points -, qui est à appliquer à ceux en vigueur depuis ("indice de départ") le 1er novembre 1988 jusqu'au 31 décembre 1994, - ce, en vertu de l'augmentation de la demande en instance d'appel - (cf. Enc. Dalloz Procédure Civile V° Jugements no 426).

Il en résulte que l'appel incident est à déclarer non fondé.

Les demandes respectivement tirées de l'article 131-1 du code de procédure civile sont à abjurer, ni l'une ni l'autre des parties n'ayant établi avoir déboursé des sommes non comprises dans les dépens qu'il serait inéquitable de leur laisser à charge.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg , dixième section, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement;

reçoit les appels tant principal qu'incident;

les dit non fondés;

donne acte à la SARL (S0C1.) qu'elle augmente sa demande au montant de 2.310.000.-francs;

partant, dit que la mesure d'instruction telle qu'instituée par le jugement dont appel porte sur le calcul des adaptations indiciaires concernant la période du 1er novembre 1988 au 31 décembre 1994;

dit non fondées les demandes respectivement tirées de l'article 131-1 du code de procédure civile;

condamne G.) et la SARL (S0C1.) , chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel.