

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail commercial (XIVe chambre)
2025TALCH14/00010

Audience publique du mercredi, dix-neuf février deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-04538

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 mai 2024,

comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses organes de représentation actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN,

comparant par la société à responsabilité limitée l'Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-04538 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 29 janvier 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anka THEISEN, avocat, en remplacement de Maître Radu DUTA, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 19 février 2025 le

jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe le 21 décembre 2023, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 55.242.- euros à titre d'arriérés d'indexation des loyers à partir du 1^{er} janvier 2009, avec les intérêts de retard au taux directeur de la BCE majoré de sept points conformément à la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 24 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, de voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière, de voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), et pour s'entendre condamner à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours à partir du jugement.

PERSONNE1.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) a exposé que suivant contrat de bail conclu par acte notarié du 2 décembre 2008, il aurait donné en location à la société SOCIETE1.) un bien immobilier à usage commercial désigné comme suit : « *die Gebäude mit Platz gelegen zu ADRESSE2.), eingetragen im Kadaster der Gemeinde ADRESSE2.) Sektion A, von ADRESSE2.), Ort genannt, ADRESSE2.)* ».

Le contrat de bail stipulerait le paiement d'un loyer mensuel de 2.500.- euros et prévoirait la clause d'indexation suivante :

« *Indexierung der Miete : die monatliche Miete gründet sich auf die aktuelle auf Mietverträge über Geschäftsraum anwendbare Indexziffer (moyenne semestrielle raccordée). Die Höhe der Miete wird jeweils am 01. Januar und am 01. Juli jeden Jahres auf der Basis der Indexziffer des vorhergehenden Monats automatisch und ohne vorherige Aufforderung angepasst* ».

Or, depuis le début du bail et en dépit d'itératifs courriers de mise en demeure, la société SOCIETE1.) refuserait d'adapter le loyer conformément à l'indexation stipulée, de sorte qu'elle resterait redevable suivant la moyenne trimestrielle IPCN du 1^{er} janvier 2009 jusqu'au 1^{er} octobre 2023, de la somme totale de 55.242.- euros à titre d'arriérés d'indexation de loyers.

PERSONNE1.) a encore fait valoir que le non-paiement du loyer constituerait un manquement grave de la société SOCIETE1.) à ses obligations de locataire qui justifierait la résiliation du bail et sa condamnation à déguerpir des lieux loués, insistant sur l'importance de la dette et sur la perte de confiance dans la société SOCIETE1.).

A l'audience des plaidoiries de première instance du 2 mars 2024, la société SOCIETE1.) a soulevé la prescription de la demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers concernant les arriérés ayant trait à une période antérieure à décembre 2018, sinon à une période antérieure à octobre/novembre 2018, sur base de l'article 2277 du code civil.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) a contesté la demande pécuniaire tant en son principe qu'en son quantum, en se prévalant de la renonciation expresse, sinon tacite, de PERSONNE1.) à la clause d'indexation stipulée au contrat de bail.

A cet égard, la société SOCIETE1.) a fait valoir qu'il existerait un accord entre parties suivant lequel le loyer ne serait pas augmenté pendant toute la durée du bail, en contrepartie pour la société SOCIETE1.) :

- d'accorder à PERSONNE1.) le droit d'utiliser un local pour son usage personnel aux frais de la défenderesse ;
- de payer l'entretien des installations extérieures qui incomberait normalement au bailleur et dont le coût s'élèverait à 6.000.- euros pour trois ans ;
- d'avoir effectué des travaux de rénovation et d'aménagement qui seraient normalement à la charge du bailleur, à savoir :
 - (i) l'aménagement en bureaux de l'étage supérieure de l'immeuble loué qui aurait été inexploitable auparavant ;
 - (ii) l'aménagement des combles qui auraient été inexploitables auparavant ;
 - (iii) la rénovation du toit, à l'exception de la prise en charge par le bailleur d'une somme de 155.000.- euros.

L'existence de cet accord serait dûment corroborée par le fait que jusqu'à la fin de l'année 2023, PERSONNE1.) n'aurait jamais réclamé l'augmentation du loyer.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a contesté la majoration d'intérêt réclamée qui ne serait due qu'à partir de la signification du jugement et seulement après la fin du troisième mois suivant celle-ci et elle a demandé, reconventionnellement, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 50.000.- euros à titre de remboursement des frais de rénovation et d'aménagement exposés, sur base de l'enrichissement sans cause.

Aux termes de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) a également demandé à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en résiliation du bail et de celle en déguerpissement, en faisant valoir qu'au vu des circonstances de l'espèce, aucune faute, sinon du moins aucune faute grave, ne serait établie dans son chef, qu'il y aurait en effet eu des échanges entre parties après la mise en demeure, mais qu'aucun arrangement n'aurait pu être trouvé étant donné que le bailleur serait de mauvaise foi.

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) a sollicité l'octroi d'un délai de déguerpissement de six mois compte tenu de l'importante quantité de matériel à déménager, du fait qu'elle est établie depuis quinze ans sur le site, qu'elle emploie seize salariés et qu'elle a besoin d'un très grand site pouvant abriter notamment un showroom de 250 m² et des camionnettes, de sorte qu'il serait difficile de trouver un local adapté dans la région.

Par jugement du 8 mai 2024, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a :

- déclaré la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers pour la période antérieure au 21 décembre 2018 irrecevable pour cause de prescription et recevable pour le surplus ;
- déclaré la demande de PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers fondée à concurrence de la somme de 23.412,36 euros et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la prédite somme, avec les intérêts légaux à partir du 21 novembre 2023 jusqu'à solde ;
- débouté PERSONNE1.) de ses demandes en résiliation du bail et en déguerpissement pour être non fondées ;
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande reconventionnelle pour être non-fondée ;
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 22 mai 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 36.949,90.- euros à titre d'arriérés d'indexation des loyers pour les mois de décembre 2018 à mai 2024, avec les intérêts au taux légal depuis le jour de l'introduction de la demande en justice et se réserve le droit de réclamer les loyers venant à échéance en cours d'instance.

Il sollicite, en outre, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer résilier le contrat de bail du 2 décembre 2008 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et à voir condamner cette dernière à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans les huit jours suivants la décision à intervenir, sinon se voir autoriser à les en faire expulser aux frais de la société SOCIETE1.), et ce, le cas échéant, à l'aide de la force publique.

PERSONNE1.) demande encore, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance.

PERSONNE1.) réclame en outre une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances au vœu de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, sinon à voir instituer un partage largement favorable à la partie de Maître Radu DUTA, avec distraction au profil de ce dernier affirmant en avoir fait l'avance.

Il sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Lors de l'audience des plaidoiries d'appel du 29 janvier 2025, PERSONNE1.) augmente sa demande au titre des arriérés d'indexation des loyers à la somme de 44.061,90 euros pour la période allant du 21 décembre 2018 à janvier 2025.

A la même audience, la société SOCIETE1.) demande, à titre principal, à voir déclarer l'appel non fondé et à voir confirmer le jugement entrepris.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir accorder un délai de déguerpissement de 6 mois à compte de la signification du jugement à intervenir.

Position des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de ses demandes, PERSONNE1.) soutient qu'il aurait donné, suivant contrat de bail conclu par acte notarié du 2 décembre 2008, en location un bien immobilier à usage commercial désigné comme suit : « *die Gebäude mit Platz gelegen zu Bous, eingetragen im Kadaster der Gemeinde ADRESSE2.) Sektion A, von ADRESSE2.), Ort genannt, ADRESSE2.)* » à la société SOCIETE1.).

Il soutient qu'aux termes de cet acte notarié, le loyer serait fixé à la somme mensuelle de 2.500.- euros et comprendrait une clause d'indexation automatique prévoyant une indexation aux mois de janvier et de juin de chaque année.

Selon PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) n'aurait jamais procédé à l'adaptation indiciaire des loyers telle que contractuellement prévue, de sorte qu'elle resterait débitrice du loyer ajusté conformément aux stipulations contractuelles suivant la moyenne trimestrielle IPCN du 1^{er} janvier 2009 jusqu'à janvier 2025, pour le montant total de 68.190.- euros.

Il soutient qu'en dépit des courriers de mise en demeure qui lui auraient été adressés en date des 12 et 24 octobre 2023, la société SOCIETE1.) refuserait de s'exécuter.

Dans ce contexte, il invoque également une sommation qui aurait été adressée à la partie intimée le 21 novembre 2023 par l'huissier de justice Geoffroy Gallé, laquelle aurait été suivie d'une réponse d'un avocat ne contenant aucune contestation, ni sur le principe, ni sur le quantum de la créance.

PERSONNE1.) dit se rapporter à prudence de justice quant à la prescription quinquennale des arriérés d'indexation des loyers.

Il reproche au premier juge de ne pas avoir pris en compte l'adaptation indiciaire pour les années 2018 (du 21 au 31 décembre 2018, soit 11 jours) et 2023, ainsi que de ne pas avoir actualisé le montant des arriérés d'indexation des loyers échus jusqu'à la date de la décision entreprise.

A la date des plaidoiries d'appel, PERSONNE1.) évalue ce montant à 44.061,90 euros, incluant également les arriérés échus entre le jugement de première instance et la date des plaidoiries d'appel.

PERSONNE1.) reproche encore au premier juge de l'avoir débouté de sa demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre les parties.

Il invoque dans ce contexte l'article 1184 du code civil ainsi qu'une clause contractuelle qui stipule ce qui suit :

« Falls die Miete, aus welchem Grund immer, nicht bis zum ersten des auf das Fälligkeitsdatum folgenden Monats bezahlt wurde, hat der Vermieter das Recht, unter Wahrung seine Rechte auf eventuelle Schadensersatzansprüche, die gerichtliche Auflösung des Mietvertrages zu verlangen ».

Selon lui, l'importance des sommes dues ainsi que l'attitude de la société SOCIETE1.) justifieraient à suffisance l'application de cette clause contractuelle aux fins de la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de la locataire.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer l'appel non fondé et sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Pour s'opposer à la demande en paiement des arriérés d'indexation des loyers formulée par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) se réfère aux moyens qu'elle a développés en première instance, relatifs à la prescription des arriérés d'indexation ainsi qu'à la renonciation expresse, ou à tout le moins tacite, de PERSONNE1.) à l'application de la clause d'indexation automatique prévue au contrat de bail.

S'agissant de la renonciation, elle soutient qu'elle serait suffisamment établie par le fait que PERSONNE1.) n'a jamais réclamé d'augmentation du loyer avant 2023.

Quant au quantum du montant réclamé, elle s'en remet à la prudence du tribunal.

Elle s'oppose également à la demande de PERSONNE1.) tendant à la résiliation judiciaire du contrat de bail ainsi qu'à celle en déguerpissement, soutenant qu'elle n'a jamais failli à ses obligations de locataire depuis le début du bail.

Dans l'hypothèse où le tribunal de céans devait faire droit à ces demandes, la société SOCIETE1.) sollicite l'octroi d'un délai de déguerpissement de 6 mois compte tenu de l'importante quantité de matériel à déménager, du fait qu'elle est établie depuis 16 ans sur le site, qu'elle emploie 20 salariés et qu'elle a besoin d'un très grand site pouvant abriter notamment un showroom de 250 m² et des camionnettes, de sorte qu'il serait difficile de trouver un local adapté dans la région.

Elle conteste finalement d'indemnité de procédure sollicitée par la partie appelante.

Motifs de la décision

1. Quant aux arriérés d'indexation des loyers

Quant à la prescription

Le tribunal relève que, dans son acte d'appel, PERSONNE1.) s'en remet à la prudence du tribunal quant à l'application de la prescription quinquennale aux arriérés d'indexation des loyers.

Il est constant que PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) un immeuble destiné à l'exploitation d'une activité professionnelle, situé à ADRESSE2.), suivant acte notarié du 2 décembre 2009.

Dès lors, le bail litigieux doit être qualifié de bail commercial.

Il résulte du contrat de bail que le montant du loyer s'élève à 2.500.- euros et que « *die monatliche Miete gründet sich auf die aktuelle auf Mietverträge über Geschäftsraum anwendbare Indexziffer (moyenne semestrielle raccordée). Die Höhe der Miete wird jeweils am 01. Januar und am 01. Juli jeden Jahres auf der Basis der Indexziffer des vorhergehenden Monats automatisch und ohne vorherige Aufforderung angepasst* ».

C'est partant à juste titre que PERSONNE1.) réclame l'indexation des loyers.

En ce qui concerne la prescription de la demande d'arriérés d'indexation des loyers telle que soulevée par la société SOCIETE1.), 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, 3^e 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, n^{os} 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).

Il y a dès lors lieu d'examiner si la demande en paiement n'est pas déjà prescrite, au moins partiellement, lors du dépôt de la requête introductive d'instance le 21 décembre 2023.

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 ou une sommation par huissier, n'a pas d'effet interruptif.

Il s'ensuit que la prescription n'a été interrompue que par la demande en justice du 21 décembre 2023.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré la demande de PERSONNE1.) irrecevable pour autant qu'elle a trait au paiement des arriérés pour la période antérieure au 21 décembre 2018 et recevable pour le surplus.

Quant à la renonciation

Il est rappelé que la renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative qui lui appartient (Encyclopédie Dalloz, V° Renonciation, n° 1).

Les renonciations ne se présument pas. Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, résultant d'un comportement ou d'une attitude (cf. Encyclopédie Dalloz, précité, n° 28).

En l'espèce, et comme l'a d'ailleurs relevé le premier juge, la société SOCIETE1.) ne conteste pas l'existence-même de la clause d'indexation automatique, mais conteste uniquement son application.

Dans ce contexte, elle fait valoir qu'il existerait un accord entre parties suivant lequel le loyer ne serait pas augmenté pendant toute la durée du bail.

Cet accord étant contesté par PERSONNE1.), il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'accord qu'elle invoque.

Aux termes de l'article 1341 du code civil « *il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes...* ».

En d'autres termes, lorsqu'un écrit a été dressé, il est interdit de prouver par témoins ou par présomptions contre ou outre le contenu de cet écrit. Ces dispositions

interdisent de prouver par témoins ou présomptions, non seulement les inexactitudes ou omissions prétendues de l'acte, mais aussi d'éventuelles modifications qui, tout en étant postérieures, feraient corps avec lui.

En l'espèce, un contrat de bail a été rédigé par écrit. Ce contrat prévoit expressément que le loyer sera indexé le 1^{er} janvier et le 1^{er} juin de chaque année.

Or, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, s'agissant d'un bail commercial, l'interdiction édictée par l'article 1341 du code civil ne saurait trouver à s'appliquer en l'espèce.

En effet, l'interdiction de prouver contre et outre le contenu d'un acte ne joue pas en matière commerciale.

Toutefois, force est de constater que la société SOCIETE1.) ne produit aucun élément de preuve de nature à établir l'existence de l'accord qu'elle invoque. Le seul fait que PERSONNE1.) n'ait jamais sollicité d'augmentation du loyer avant 2023 ne saurait, à lui seul, suffire à démontrer la réalité d'un tel accord.

Aucune renonciation expresse dans le chef de PERSONNE1.) n'est dès lors établie.

La société SOCIETE1.) invoque encore l'existence d'une renonciation tacite.

Dans ce contexte, elle soutient que PERSONNE1.) aurait renoncé à la clause indiciaire, dans la mesure où il ne lui aurait pas réclamé le loyer indexé pendant plus de 14 ans.

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, n° 68).

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 (cf. Cass. fr. 1^{ère} civ., 5 décembre 1972, Bull civ. I, n° 269).

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Cass. 1^{re} civ. 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La renonciation tacite reposant sur une contradiction, elle nécessite en principe un acte positif (Cass.fr. 3^e civ. 29 novembre 2000, BC III, n° 176). Ainsi que l'écrivait Jean CARBONNIER, « *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* » (op. cit., n° 65 ; Cass.fr. 1^{re} civ. 10 juin 1941, RTD civ. 1940-1941. 602).

Même si la partie appelante ne parvient pas à prouver qu'elle a demandé une adaptation indiciaire pour les années 2009 à 2022, soit pendant plus de 14 ans, le tribunal constate néanmoins que la société SOCIETE1.) ne démontre pas que cette omission ait été intentionnelle et consciente.

La preuve d'un acte positif, voire d'un comportement non équivoque valant renonciation n'a donc été rapportée par la société SOCIETE1.) dans le chef de PERSONNE1.).

Dès lors, le moyen tiré de la renonciation tacite à la clause indiciaire dans le chef de PERSONNE1.) laisse, par confirmation du jugement entrepris, d'être fondé.

Quant aux arriérés d'adaptations indiciaires

PERSONNE1.) conteste le calcul de l'adaptation indiciaire fait par le premier juge, alors qu'il aurait omis de prendre en compte l'adaptation indiciaire pour le mois de décembre 2018 (du 21 au 31 décembre 2018, soit 11 jours) et qu'il n'aurait pas actualisé le montant en fonction des arriérés d'indexation échus jusqu'au jour de la décision entreprise.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en paiement du prorata de l'adaptation indiciaire pour le mois de décembre 2018, le tribunal tient à relever que le loyer du mois de décembre 2018, adaptation indiciaire comprise, est venu à échéance le 1^{er} décembre 2018, le loyer étant payable d'avance le premier jour de chaque mois, en vertu des dispositions contractuelles. La requête ayant été déposée en date du 21 décembre 2023, les adaptations indiciaires échues antérieurement au 21 décembre 2018, dont celle échue le 1^{er} décembre 2018, sont prescrites, en application de l'article 2277 du code civil.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas pris en compte la demande en paiement de l'adaptation indiciaire du mois de décembre 2018.

Concernant la demande de PERSONNE1.) en paiement de l'adaptation indiciaire pour les années 2019, 2020, 2021, 2022, 2024 et 2025, ce dernier verse à l'appui de sa demande un décompte actualisé.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement* ».

L'augmentation de la demande en arriérés d'indexation échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

Au vu dudit décompte et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de la société SOCIETE1.), quant au mode de calcul et quant aux montants réclamés par PERSONNE1.), la demande à titre d'arriérés d'indexation de loyers est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour la somme **totale** de 43.921.- euros (4.930 + 5.346 + 5.713 + 7.347 + 9.230 + 10.458 + 897), ce montant à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 29 janvier 2025, date des plaidoiries d'appel.

2. Quant à la résiliation et au déguerpissement

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le paiement du prix du bail aux échéances prévues constitue l'une des obligations principales du locataire.

Le bailleur, qui met à la disposition du locataire son bien, est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits (M. HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, n° 187 ; TAL 23 octobre 1998, n° 61513 du rôle).

En principe, le non-paiement des loyers aux échéances convenues constitue une cause de résiliation du bail.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle. La résiliation d'un contrat de bail ne peut être prononcée qu'en raison de l'imputabilité à l'une des parties d'une inexécution grave (LA HAYE et VANKERCKHOVE, Les Nouvelles, tome VI, le louage des choses, les baux en général, éd. 2000, n° 388 bis et 388 ter a).

Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

En l'espèce, le tribunal de céans partage l'appréciation du premier juge, qui a retenu que, bien que le montant des arriérés de loyers soit significatif, ceux-ci résultent exclusivement d'indexations dont il n'est pas établi, au regard des pièces versées aux débats, qu'elles aient été réclamées avant le mois d'octobre 2023.

En outre, il est constant que, jusqu'à cette date et pendant toute la durée du bail, soit pendant plus de 16 ans, la société SOCIETE1.) s'est acquittée régulièrement du loyer et n'a commis aucun autre manquement à ses obligations de locataire.

Dès lors, au regard des circonstances particulières de l'espèce et en l'absence d'éléments établissant une inexécution contractuelle d'une gravité suffisante, le tribunal considère que le seul défaut de paiement des arriérés d'indexation ne saurait justifier la résiliation du bail et, par conséquent, le déguerpissement de la société SOCIETE1.).

Il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande en résiliation du contrat de bail et partant la demande en déguerpissement.

3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

PERSONNE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir octroyer une indemnité de procédure de 1.000.- euros pour la première instance.

Le tribunal décide de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à PERSONNE1.) une indemnité de procédure pour la première instance de 500.- euros.

A défaut pour PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée en ce qui concerne l'instance d'appel.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

L'assistance d'un avocat n'étant pas obligatoire devant le tribunal de céans, la demande de Maître Radu DUTA en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

Quant à l'exécution provisoire du présent jugement, sollicitée par PERSONNE1.), il est rappelé, qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif.

Le présent jugement étant un jugement d'appel et compte tenu du fait que le recours en cassation en matière civile n'a, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision est à rejeter (JurisClasseur Procédure, V° exécution provisoire, fascicule 516, nos 5 et 6).

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

dit l'appel partiellement fondé,

dit l'augmentation de la demande de PERSONNE1.) en arriérés d'indexation échus depuis le jugement entrepris recevable et fondée,

partant par réformation du jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.921.- euros au titre d'arriérés d'indexation de loyers pour les mois de janvier 2019 à janvier 2025 inclus, avec les intérêts au taux légal à partir du 29 janvier 2025,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction formulée par Maître Radu DUTA.