Nc 18/81
du 9.4.1981

Audience publique du neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-un. 9/4/81

Numéro 406 du registre.

Présents: Etienne KLEIN, président de la Cour, Roger THIRY et Prosper JACQUES, conseillers à la Cour de cassation, Jean WEBER et Paul KAYSER, conseillers à la Cour d'appel; Jean-Pierre KLOPP, avocat général; Pierre SCHROEDER, greffier en chef.

Entre:

(A)

le sieur F.) ingénieur-technicien, ayant demeuré à (...) demeurant actuellement à ;

demandeur en cassation,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat-avoué, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu;

et:

1) le sieur D.) , brigadier des Eaux et Forêts en retraite, et son épouse,

2) la dame E.) , sans état. les deux demeurant ensemble à ,

défendeurs en cassation.

LA COUR DE CASSATION:

Ouï Monsieur le président Klein en son rapport et sur les conclusions de Monsieur Liesch, procureur général d'Etat;

Attendu que par jugement rendu contradictoirement le 28 mars 1979, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer sur la requête introductive d'instance déposée par F.) le 15 janvier 1979, a reçu en la forme la demande de F.) tendant à voir condamner les époux D.)-E.) à lui rembourser le montant de 112.000,-francs correspondant aux loyers par lui payés en application d'une clause indiciaire illicite, a déclaré la demande non fondée et en a débouté F.) avec charge des dépens;

que sur l'appel de F.) , le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement contradictoirement rendu le 9 octobre 1979, a dit l'appel non fondé et a confirmé le jugement entrepris en condamnant F.) aux frais et dépens de l'instance;

que F.) s'est pourvu en cassation contre ce jugement par un mémoire signifié à D.) et à E.). le 31 décembre 1979 et déposé au greffe de la Cour le même jour;

SUR LE MOYEN PROPOSE PAR LE MINISTERE PUBLIC;

Attendu que le Ministère Public conclut à la cassation de la décision attaquée pour cause d'incompétence ratione materiae du juge de paix et par voie de conséquence du tribunal d'arrondissement, au motif que l'article 21 de la loi du 14 février 1955 attribue compétence au juge de paix pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires, relatives à l'existence et à l'exécution des contrats de bail à loyer des immeubles, mais que cette compétence, exorbitante du droit commun, n'existe que pour les contestations entre les parties encore engagées dans des rapports contractuels, alors cependant qu'en l'espèce les rapports contractuels entre parties avaient pris fin au moment du dépôt de la requête introductive d'instance;

Attendu que ce moyen, bien que nouveau, est recevable comme ayant trait aux règles fixant la compétence ratione materiae des juridictions, laquelle matière est d'ordre public;

Attendu que l'article 21 de la loi du 14 février 1955, portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer, donne compétence aux juges de paix pour toutes les contestations entre bailleurs et locataires relativement à l'existence et à l'exécution des contrats de bail à loyer des immeubles quel que soit le montant des loyers, encore que le titre soit contesté;

que cette compétence tient à la seule nature du contrat

que dès lors le juge de paix, compétent pour statuer sur les contestations en matière de bail à loyer des immeubles, reste compétent pour en connaître après l'expiration du bail, alors même que l'instance a été introduite après la fin du bail seulement, et qu'il reste également compétent pour statuer sur l'action en répétition de l'indû, qui comme en l'espèce, tire son origine de l'interprétation d'une clause litigieuse du contrat de bail;

Attendu que dès lors le juge de paix et le tribunal d'arrondissement, statuant respectivement en premier ressort et en instance d'appel sur la prétention de F.)

ont décidé dans le cadre de la compétence telle qu'elle leur est assignée par la loi;

que le moyen d'incompétence n'est donc pas fondé;

SUR LE MOYEN UNIQUE DE CASSATION soutenu également par le Ministère Public et tiré de la violation, de la fausse interprétation et de la fausse application de l'article 4, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955,

en ce que le jugement entrepris a admis que la clause litigieuse du contrat de bail conclu entre F.) et les époux D.)-E.), dans sa première partie qui a trait aux augmentations des loyers pour les différentes périodes prévues au contrat de bail ne s'apparente pas à une clause indiciaire, alors que le législateur n'emploi pas le terme "clause indiciaire", mais le terme "clause de valeur";

Attendu qu'il se dégage du développement du moyen que le demandeur en cassation reproche en réalité au jugemen entrepris de ne pas avoir considéré comme une clause de valeur, suspendue en vertu de l'article 4 alinéa 2 de la loi du 14 février 1955, la disposition du contrat de bail fixant le loyer mensuel à 6.000,-francs pour la période du 1er septembre 1971 au 31 décembre 1972, à 7.000,-fran pour l'année 1973 et à 8.000,-francs à partir du 1er janvier 1975;

Attendu que d'après l'article 4 alinéa 2 de la loi du 14 février 1955 les clauses de valeur sont suspendues, nonobstant toute convention contraire;

que le terme "clause de valeur", introduit dans la loi sur l'initiative du Conseil d'Etat, comprend nécessairement la notion plus restreinte de clause indiciaire originairement inscrite au projet de loi;

Attendu que la clause de valeur dans le contrat de bail consiste dans l'accord des parties de se reporter, pour la détermination automatique du loyer à payer, à des paramètres extrinsèques constitués par des valeurs faisant varier le loyer en fonction du coût de marchandises ou de prestations de services suivant les fluctuations économiques ou monétaires;

que dès lors ne constitue pas une clause de valeur ou une clause indiciaire l'accord des parties qui prévoi comme en l'espèce, pour le même objet et pour des périodes déterminées, des loyers différents, fixés d'avance quant à leurs montants et quant à leurs échéances;

que dès lors le juge du fond, loin d'avoir violé la loi, en a fait une exacte application;

que le moyen n'est partant pas fondé;

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

rejette le pourvoi;

condamne F.) aux frais et dépens de l'instance de cassation.