N° 14 / 13.
du 28.2.2013.

Numéro 3082 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-huit février deux mille treize.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Monique BETZ, conseiller à la Cour de cassation,
Odette PAULY, premier conseiller à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

X.), épouse Y.), demeurant à L-(…), (…), (…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

la société à responsabilité limitée SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions de l'avocat général Serge WAGNER ;

Vu le jugement attaqué rendu le 25 octobre 2011 sous le numéro 137590 du rôle par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 28 novembre 2011 par X.) à la société à responsabilité limitée SOC1.), déposé au greffe de la Cour le 7 décembre 2011 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 12 décembre 2011 par la société à responsabilité limitée SOC1.) à X.), déposé au greffe de la Cour le 23 décembre 2011 ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg avait condamné la société SOC1.) au paiement d'arriérés au titre des adaptations indiciaires du loyer stipulées dans le contrat de bail commercial ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de la bailleresse X.) non fondée ;

Sur l'unique moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi, in specie de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que le jugement entrepris, pour réformer le jugement de première instance du 8 avril 2011, - qui avait déclaré fondée la demande en paiement de la demanderesse en cassation de 15.794,32 € avec les intérêts légaux pour adaptations indiciaires du loyer non payées, - après avoir correctement énoncé les principes en matière de renonciations, lesquelles ne se présument pas, a ensuite décidé que le fait par le bailleur de se limiter à rappeler à son locataire de payer les frais des décomptes sans avoir jamais rappelé de payer un loyer indexé et de fournir la garantie bancaire sans faire aucune mention ... au sujet d'une quelconque indexation ainsi que de ne réclamer le paiement des adaptations indiciaires qu'après la résiliation du bail par le locataire constituerait de sa part renonciation à son droit de voir appliquer la clause d'adaptation indiciaire du loyer,

alors qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel et qu'en conséquence les renonciations ne peuvent pas résulter de l'abstention du créancier de réclamer ce qui lui est dû, la renonciation du créancier ne pouvant découler que d'un acte positif non équivoque de sa part documentant son intention de renoncer, de sorte qu'en retenant dans ces circonstances de fait la renonciation de la demanderesse en cassation aux adaptations

indiciaires, le jugement entrepris manque de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil » ;

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que la renonciation à un droit ne résulte que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ;

Attendu que le tribunal, en se déterminant par les seuls motifs *« Ainsi, le tribunal constate que si le bailleur a rappelé à son locataire de payer les frais des décomptes, il ne lui a pourtant jamais rappelé de payer un loyer indexé. De même, dans son courrier du 12 juin 2009, la Fiduciaire …, mandatée par X.), affirme avoir vérifié le dossier et se limite à réclamer la garantie bancaire, aucune mention n'étant faite au sujet d'une quelconque indexation »,* pour en déduire en raison de la durée un acte positif de renonciation, sans relever, ainsi qu'il y était invité, aucun acte manifestant sans équivoque la volonté de renoncer à la clause d'indexation qui avait été stipulée, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Par ces motifs ;

casse et annule le jugement rendu le 25 octobre 2011 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer, sous le numéro 137590 du rôle ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, autrement composé ;

condamne la défenderesse en cassation aux frais de l'instance en cassation ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute du jugement annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Georges WIVENES, procureur général d'Etat adjoint et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.