

**N° 68 / 2018
du 21.06.2018.
Numéro 3993 du registre.**

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt et un juin deux mille dix-huit.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Eliane EICHER, président de chambre à la Cour d'appel,
Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société à responsabilité limitée soc1), exploitant sous l'enseigne commerciale SOC3), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

demanderesse en cassation,

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

et:

la société anonyme SOC2), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

défenderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour.

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 91/17, rendu le 24 mai 2017 sous le numéro 43406 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 juillet 2017 par la société à responsabilité limitée (soc1) à la société anonyme (SOC2), déposé au greffe de la Cour le 8 août 2017 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 15 septembre 2017 par la société anonyme (SOC2) à la société à responsabilité limitée (soc1), déposé au greffe de la Cour le 20 septembre 2017 ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et sur les conclusions de l'avocat général Marc HARPES ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par réformation partielle d'un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, la société à responsabilité limitée (soc1) a été condamnée à payer une certaine somme à la société anonyme (SOC2) du chef de frais relatifs à l'exploitation du site « X » à Luxembourg ;

Sur l'unique moyen de cassation:

tiré « de la violation légale, voire d'une application erronée, voire d'une fausse interprétation, in specie de

- l'article 1315 alinéa 1^{er} du Code civil qui dispose que : << Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver >>.

En ce que les juges d'appel ont estimé pouvoir s'écarter des dispositions susvisées en retenant, à propos du calcul des charges locatives fondé notamment sur une répartition des millièmes du site et sur une répartition entre les différents exploitants, que les parties au protocole, dont la partie demanderesse en cassation en sa qualité de locataire, n'ayant pas jugé utile d'annexer au contrat de bail de quelconques documents détaillant et expliquant le mode de répartition de ces charges, ces dernières devaient nécessairement être connues des parties et elles ne présentaient aucune difficulté particulière.

Alors pourtant, qu'en statuant ainsi et en présumant la connaissance, par la partie demanderesse en cassation, du mode de répartition des charges locatives, les juges d'appel ont inversé la charge de la preuve et porté atteinte à l'obligation faite au bailleur, d'une part, de prouver les sommes qu'il réclame au locataire au titre des charges que celui-ci doit supporter et, d'autre part, de fournir les

documents les justifiant, et, partant, ont méconnu les dispositions précitées de l'article 1315 alinéa 1^{er} du Code civil ;

Qu'il s'ensuit que la Cour d'appel s'est in specie livrée à une violation de l'article 1315 alinéa 1^{er} du Code civil. » ;

Attendu que les frais relatifs à l'exploitation du site « X » étaient à payer suivant des critères définis dans un protocole d'accord conclu entre la société anonyme SOC2) et les exploitants ;

Attendu qu'en ce qui concerne les frais litigieux, il avait été convenu que le critère à retenir était celui de la répartition entre les lots suivant millièmes de tout le site ;

Attendu que les juges d'appel ont décidé qu'en l'absence de tableau des millièmes annexé au protocole d'accord, la société anonyme SOC2) n'avait pas à verser un tel tableau, dès lors que la répartition des millièmes devait être connue des parties et qu'elle ne présentait aucune difficulté particulière ;

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, de la preuve de la clé de répartition des frais convenue entre parties, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la demanderesse en cassation ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée E2M, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Monsieur Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.