

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 1305/16
E-BAIL-6/15

Audience publique du 11 mai 2016

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre

la société SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience du 23 mars 2016,

et

la société SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience du 23 mars 2016.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 296/16, rendu en date du 27 janvier 2016, qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 23 mars.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Revu le jugement répertoire numéro 296/16 rendu le 27 janvier 2016 par le tribunal de paix de céans.

Sur la compétence razione materiae

A l'audience du 23 mars 2016, à laquelle l'affaire avait été fixée pour continuation des débats, et la partie demanderesse et la partie défenderesse ont conclu à la compétence du juge de

paix, siégeant sur le fondement de l'article 3,3° du nouveau Code de procédure civile, pour connaître de la présente affaire.

Ils font valoir à ce propos que la clause litigieuse ne renferme ni simulation, ni fiction, mais qu'elle vise effectivement un supplément de loyer convenu par les parties.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A., qui dans ses conclusions écrites avait encore opposé à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. l'adage « nemo auditur propriam turpitudinem allegans », s'est empressée de souligner que, le bien immeuble ayant été en voie de construction, le préfinancement par le propriétaire-bailleur d'aménagements sollicités par le locataire et au profit de celui-ci constitue un instrument tout à fait usuel. Les parties auraient par ailleurs déjà eu recours au même procédé pour le financement d'une cuisine adaptée aux besoins du preneur.

Les parties se sont accordées pour dire que le litige porte exclusivement sur l'interprétation d'une clause litigieuse du contrat de bail et, plus particulièrement, la périodicité de paiement du complément de loyer, avec les conséquences qui en découlent dans le cadre de la présente instance.

Il y a lieu de rappeler que la partie requérante fait soutenir que par erreur, elle n'a pas payé le supplément de loyer découlant de la clause litigieuse annuellement, mais mensuellement, en réglant, notamment, au 1^{er} août 2011, un montant mensuel indexé de $(24.417,51 + 905,73 + 1.472,49 =) 26.795,73 \text{ €} \times 784,53/620,10 = 33.901,08 \text{ €}$, de sorte qu'au cours de la période allant du mois de mai 2002 jusqu'au mois de mars 2014 inclus, elle a réglé 229.693,98 € HT au-delà de ce qui était réellement dû.

Toutefois, nonobstant une mise en demeure par lettre recommandée du 15 juillet 2014, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. refuserait de lui restituer la somme qu'elle a indûment touchée.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande donc au tribunal de condamner la société anonyme SOCIETE2.) S.A. au remboursement de cette somme et fait expressément référence comme base légale de sa demande à l'article 1235 du Code civil qui, dans sa première phrase, dispose « Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition », ainsi qu'à l'article 1376 du même Code qui dispose : « Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

Il se dégage des éléments de la cause et des renseignements fournis que le présent litige qui se rapporte à un indu objectif résultant d'un paiement en trop.

Comme le paiement excessif allégué est intervenu à l'occasion de l'exécution d'un contrat de bail commercial, le juge de paix, siégeant sur le fondement de l'article 3, 3°, du nouveau Code de procédure civile, est compétent pour connaître de la demande.

Sur l'interprétation de la clause litigieuse

Concernant la clause litigieuse, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. conclut au paiement annuel et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. au paiement mensuel du supplément de loyer. Cette dernière estime qu'il était dans l'intention des parties de fixer un loyer global d'un montant mensuel de base de 26.795,73 HT € et que c'est à tort que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. interpréterait l'avenant du 19 juillet 2001 comme stipulant un supplément de loyer payable une fois par an. L'accord des parties quant aux prix du bail résulterait du fait que pendant près de 13 ans, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a payé les factures mensuelles relatives au loyer sans formuler de réserves, et qu'elle n'a jamais contesté les avis d'indexation du loyer qui lui ont été régulièrement soumis.

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes et, conformément à l'article 1161 du Code civil, toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Il résulte du contrat de bail du 9 mai 2000 que les parties ont convenu d'une périodicité mensuelle du paiement du loyer.

L'accord des parties quant au principe d'un paiement mensuel était acquis au point que le principe lui-même ne méritait pas, aux yeux des parties, d'être réitéré lors de la conclusion du premier avenant, intitulé « avenant n° 1 », non daté, relatif à l'aménagement de la cuisine qui dispose que « Le preneur s'engage par la présente à payer au bailleur, qui l'accepte, un loyer supplémentaire de Luf 36.537,- + TVA pendant la durée du bail soit 15 ans ». Bien que cet acte ne contienne aucune stipulation quant à la périodicité dudit loyer supplémentaire, les parties n'ont jamais mis en doute que ledit supplément était payable mensuellement.

Dans la clause litigieuse intitulée « convention n° 1 » du 19 juillet 2001, les parties ont par contre explicitement fait référence au « loyer annuel ». L'exception au principe de la périodicité mensuelle de paiement du loyer initial et, à plus forte raison, de celle du premier supplément de loyer stipulé dans le cadre de l'avenant non daté, précité, est délibérément mise en évidence par les parties par l'emploi du terme « annuel ».

En conséquence, c'est à bon droit que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. soutient que le supplément de loyer litigieux était à régler par un paiement annuel.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. fait soutenir en ordre subsidiaire que l'accord des parties quant au paiement d'un loyer global à périodicité mensuelle a été formalisé, au plus tard, dans l'avenant du 6 décembre 2011, dressé suite à la fusion des sociétés SOCIETE3.) S.A. et SOCIETE2.) S.A. et, à nouveau, dans un avenant du 28 mars 2014, par lequel les parties ont convenu de porter le loyer mensuel à 33.613,26 € HT.

Or, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE2.) S.A., celle-ci s'est engagée par avenant du 6 décembre 2011, point II, premier alinéa, en qualité de bailleresse, à reprendre le contrat de bail du 9 mai 2000 en stipulant expressis verbis que cette reprise se faisait « aux mêmes conditions que le contrat initial, en tenant compte de tous les avenants qui auraient été signés entre-temps », tandis que l'avenant du 28 mars 2014 est le fruit d'une renégociation entre parties des conditions et modalités du contrat, et, notamment, du prix du bail, la clause afférente de cet avenant étant d'ailleurs explicitement qualifiée par les parties de « révision du loyer ».

La société SOCIETE2.) S.A. ne saurait dès lors tirer argument du montant du loyer tel que convenu par les parties à l'avenant du 28 mars 2014 pour en construire, avec effet rétroactif, un soubassement à sa théorie d'un « loyer global mensuel » en vigueur antérieurement à la négociation et à la conclusion de l'avenant signé le 28 mars 2014 avec effet au 1^{er} avril 2014. Le point II, deuxième et troisième alinéas, de l'avenant du 6 décembre 2011 quant à lui stipule que :

« Le 1^{er} paragraphe de l'article III relatif au loyer, exprimé en francs luxembourgeois, est adapté comme suit conformément à la dernière indexation du 1^{er} août 2011 :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel du montant suivant : 33.901,08 euros (trente-trois mille neuf cent et un euros et huit cents) + TVA 15 % (taux actuellement en vigueur) de 5.085,16 euros. »

Nonobstant sa rédaction malencontreuse, la reformulation, par l'avenant du 6 décembre 2011, du 1^{er} paragraphe de l'article III du contrat de bail du 9 mai 2000 relatif au loyer était uniquement destinée par les parties à adapter la clause à l'évolution de l'indice et à convertir le prix du bail en euros, toutes choses étant pas ailleurs égales.

L'indication y contenue d'un loyer mensuel de 33.901,08 € hors tva, ne constitue donc ni l'expression de volonté des parties de modifier le prix du bail et sa périodicité pour l'avenir, ni, à plus forte raison, l'expression de la volonté réelle des parties telle qu'elle découle du contrat de bail dans sa rédaction initiale et de l'avenant du 19 juillet 2001, précités.

Il s'ensuit que le moyen est à écarter comme non fondé.

Sur l'exception tirée de la prescription de l'action en répétition de l'indu

Pour s'opposer à la demande adverse, la société anonyme SOCIETE2.) S.A. soulève l'exception de prescription en se basant sur l'article 2277 du Code civil qui dispose que « se prescrivent par cinq ans les actions de paiement des loyers » et demande à ce que l'action soit au moins partiellement déclarée irrecevable en raison de sa prescription.

Il convient de rappeler que l'action en répétition d'indu, quelle que soit la source du paiement indu, se prescrit selon le délai de droit commun applicable, à défaut de disposition spéciale, aux quasi-contrats, de sorte que l'action est soumise à la prescription trentenaire et non à la prescription quinquennale. (cf. Cass. fr., 2^{ème} civ., arrêt n° 1150 du 4 juillet 2013, pourvoi n°12-17427; Cass. fr., 1^{ère} civ., 1^{er} mars 2005, Juris-Data n° 2005-027229).

La demande, régulièrement introduite quant à la forme et au délai, est donc recevable.

Sur la demande en répétition de l'indu

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. conteste encore le bien-fondé de la demande adverse en faisant valoir que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a pendant des années régulièrement payé le montant que la société bailleuse lui réclamait à titre de loyer mensuel, de sorte qu'à son sentiment, l'existence de l'erreur - récurrente - dont la société anonyme SOCIETE1.) S.A. se prévaut pour excuser ces paiements et justifier sa demande en répétition de l'indu, semble peu crédible et laisse d'être établie.

Il convient de rappeler qu'en cas d'indu objectif, la preuve de l'erreur du solvens n'est pas requise. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause. (Cass.plén.fr., 2 avril 1993, Jurisclasseur civil, art. 1376 à 1381, fasc. 40 n° 40, Cour 23 mai 2001, n° 22393 du rôle).

Le moyen, non fondé, est dès lors à écarter.

Sur le moyen tiré de la facture acceptée

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. s'oppose encore à la demande au motif que la partie requérante s'est mensuellement vue adresser une facture avec le montant global du loyer payable, ce montant incluant le supplément de loyer découlant de la clause litigieuse, et qu'elle s'est systématiquement acquittée de la facture en réglant le montant y repris sans jamais formuler de contestations ni de réserves jusqu'au 25 mars 2014, date d'une première contestation sous forme d'un courriel.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. demande dès lors le rejet de l'action en répétition de l'indu en se basant sur le principe de la facture acceptée tiré de l'article 109 du Code de commerce.

Conformément à l'article 109 du Code de commerce, les achats et ventes se constatent par une facture acceptée.

« La disposition de l'article 109 du Code de commerce relative à la facture acceptée a une portée générale et s'applique non seulement aux ventes commerciales, mais encore à tous les autres contrats à caractère commercial » (cf. Cour, 9 janvier 1985, Pas. 26, 316)

Il est constant en cause que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a tacitement accepté les factures émises en les payant sans réserves pendant plus d'une décennie.

Une force probante particulière s'attache à la facture acceptée en ce qui concerne la preuve du contrat et de ses conditions essentielles, c'est-à-dire de son objet et du prix tels que mentionnés dans ladite facture.

En matière de bail, les conditions essentielles du contrat portent sur l'objet du bail et son prix.

Toutefois, il ne s'agit pas d'une preuve légale absolue ou, en d'autres termes, d'une présomption irréfragable. (cf. Droit de l'entreprise, par Thierry Delvaux et autres, n° 1050 et suivants, Larcier ; « Chronique d'actualités en droit commercial », direction Nicolas THIRION, n° 22 et ss, Larcier).

Il s'ensuit que la preuve à rapporter par le solvens, en l'espèce celle du contraire et, en particulier, de l'absence de cause du paiement excessif, ne s'y heurte pas et est donc admissible.

Or, il résulte de considérations antérieures que cette preuve est rapportée et, par conséquent, que le prix mensuel du bail indiqué sur la facture ne correspond pas au prix convenu par les parties.

Le moyen est donc à écarter comme non fondé.

En absence de critique circonstanciée du montant réclamé, la demande est fondée à concurrence de 229.693,98 €.

Sur les autres demandes

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard à la nature et à l'issue du litige, le tribunal fixe à 1.500 € le montant de l'indemnité de procédure devant revenir à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. sur le fondement de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu d'écarter comme non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de condamner la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile qui dispose : « Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une partie par décision spéciale et motivée ».

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

vidant le jugement répertoire n° 296/16 rendu le 27 janvier 2016 par le tribunal de paix de céans ;

se déclare compétent pour connaître de la demande ;

dit la demande recevable ;

la dit fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à rembourser à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 229.693,98 € avec les intérêts au taux légal à partir du 15 juillet 2014, date d'une mise en demeure par lettre recommandée, jusqu'à solde ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.500 € ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure non fondée et la rejette ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Marie-Paule BILDORFF, juge de paix, assistée de la greffière Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.