Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2023/25
du 13/06/2025
L-BAIL-528/23

Audience publique du treize juin deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, 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 B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour,

comparant à l'audience par Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL,

e t

1) **la société à responsabilité limitée en gestion contrôlée SOCIETE2.) SARL,**

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et

2) **PERSONNE1.)**,

demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, 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 B 211810, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
comparant à l'audience par Maître Florence MARIMPIETRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, laquelle se présenta pour le compte de la société à responsabilité limitée MOLITOR Avocats à la Cour SARL.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 9 août 2023 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 9 septembre 2023 à 09.00 heures, salle JP 0.15.

Après une remise, l'affaire fut plaidée à l'audience publique du mardi 5 décembre 2023, lors de laquelle Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Pierre LEININGER, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée en gestion contrôlée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Après avoir entendu les mandataires, l'affaire fut refixée pour continuations des débats à l'audience publique du mardi, 6 février 2024, lors de laquelle Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Florence MARIMPIETRI, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée en gestion contrôlée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut remise à l'audience publique du mardi, 19 mars 2024 pour continuations des débats.

Après trois remises, et suite aux changements de composition à la Justice de Paix de et à Luxembourg, l'affaire refixée péremptoirement, fut réexposée à l'audience publique du mercredi, 26 février 2025 à 15 heures, salle JP 0.02, lors de laquelle Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Florence MARIMPIETRI, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée en gestion contrôlée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut refixée pour continuations des débats à l'audience publique du mardi, 11 mars 2025 à 9 heures, salle JP 0.02.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique du 11 mars 2025, lors de laquelle Maître Bruno MARTINS DOS SANTOS, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et Maître Florence MARIMPIETRI, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée en gestion contrôlée SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement qui suit :

Faits constants et indications de procédure

Par contrat de bail commercial du 22 avril 2008, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après le SOCIETE2.)) a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)), pour une durée de dix années, un local commercial de 1.059m^2 situé dans un centre commercial sis à L-ADRESSE4.).

Par avenant au contrat de bail conclu le 15 octobre 2018, les parties ont prolongé la durée du contrat pour une période de deux années courant du 1er novembre 2018 au 30 octobre 2020. Le même avenant prévoit la réduction de la surface donnée en location à concurrence de 80 m^2 correspondant à la surface dite « ALIAS1.) » qui sera mise à disposition gratuitement jusqu'à sa relocation à un nouveau locataire. Enfin, l'avenant prévoit une réduction de loyer de 20% à partir du 1er novembre 2018.

Par un second avenant au contrat de bail conclu le 10 janvier 2020, le contrat de bail a été prorogé jusqu'au 31 octobre 2021.

Par la suite, le contrat de bail a été prorogé oralement et la société SOCIETE1.) a libéré les lieux loués pour le 31 août 2023.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de et à Luxembourg le 9 août 2023, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation du SOCIETE2.) et de PERSONNE1.) en sa qualité de commissaire judiciaire du SOCIETE2.), devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial pour

- voir dire que la société SOCIETE1.) n'est pas redevable de la somme de 75.724,25 euros au titre d'arriérés de charges et de frais, sinon de condamner le SOCIETE2.) à verser l'intégralité des factures et preuves de paiement et de voir nommer un expert-comptable avec la mission de contrôler les décomptes de charges,
- voir dire que le SOCIETE2.) ne dispose d'aucune créance lui permettant d'actionner la garantie bancaire à première demande émise le 9 juillet 2009,
- condamner le SOCIETE2.) au remboursement de la somme de 75.724,24 euros prélevée sur la garantie bancaire à première demande, outre les intérêts.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et demande à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience des plaidoiries du 26 février 2025, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande en paiement au montant de 68.920,82 euros.

Elle a en outre formulé une offre de preuve par serment litisdécisoire.

Sur demande du tribunal, la société SOCIETE1.) a expliqué ne pas formuler de demande à l'encontre de PERSONNE1.) et elle a indiqué que ce dernier avait été cité dans la requête à toutes fins utiles en sa qualité de commissaire judiciaire du SOCIETE2.).
Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, le SOCIETE2.) a contesté les demandes adverses et il a sollicité, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.504,83 euros ttc se composant comme suit :

- décompte des charges 2021…….16.726,46 euros
- décompte des charges 2022…….57.129,47 euros
- décompte des recharges 2023 rectifié……..39.466,27 euros
- Factures « ALIAS2.) »
  - n°NUMERO3.) du 21 janvier 2022…….....287,99 euros
  - n°NUMERO4.) du 1er juillet 2022…….161,46 euros
- Loyer août 2023…….3.274,19 euros
- Loyer « ALIAS3.) »
  - juillet 2023…….992,96 euros
  - août 2023……800,77 euros
- Frais de remise en état
  - dépose cloison et luminaire…….7.838,42 euros
  - décapage et évacuation carrelage……..25.796,60 euros
  - remplacement clés manquantes……94,53 euros
- indemnité pour préavis non respecté……24.360,99 euros
- intérêts et frais de rappel MD/Appel garantie……3.583,38 +15 euros
- intérêts et frais de rappel MD/Appel 2 garantie……215,85 +15 euros
- garantie bancaire total prélevée …….- 78.075 euros
- note de crédit charges 2021…… - 2.179,51 euros

<u>Appréciation</u>

Le tribunal, siégeant en matière de bail commercial est compétent pour connaître de la demande.

La requête introduite par la partie requérante est recevable pour avoir été déposée dans la forme de la loi.

Le tribunal est tout d'abord saisi d'une demande de la société SOCIETE1.) tendant à obtenir le remboursement de la somme de 68.920,82 euros prélevée sur la garantie bancaire à première demande actionnée par le SOCIETE2.) en date du 3 juillet 2023 et 5 octobre 2023.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 100.504,83 euros.

Concernant la garantie locative, le tribunal rappelle que la garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 re 2/2001, n' 65).
Avant d'apprécier le bien-fondé de la demande concernant la restitution partielle de la garantie bancaire, il y a lieu d'analyser les demandes reconventionnelles formulées par le SOCIETE2.) pour s'opposer à la demande de la société SOCIETE1.).

1. Les arriérés de loyers et charges locatives pour le local principal

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, le SOCIETE2.) fait valoir que le loyer serait défini par l'article 6 du contrat de bail et que l'article 8 dudit contrat déterminerait les charges locatives ensemble avec le règlement intérieur. En application de cet article, et plus particulièrement de l'article 8.4 du contrat de bail, les paiements mensuels réalisés constitueraient des avances sur charges locatives, c'est-à-dire des provisions et un décompte annuel est adressé au locataire. Les dispositions contractuelles seraient claires et ne prêteraient pas à confusion. De plus, l'ensemble des pièces étaient consultables en application de l'article 8.6 du contrat de bail.

Il conteste par conséquent l'existence d'un forfait en ce qui concerne les charges locatives tout en expliquant que le contrat de bail aurait été prolongé oralement à partir du 1er novembre 2021 avec une diminution du montant des charges mensuelles. Il faut toutefois valoir que les principes du contrat de bail écrit auraient toujours été applicables au contrat oral, de sorte que les articles du bail écrit continuaient à s'appliquer. Bien que le montant des charges ait été diminué, cela restait des avances et non un forfait.

Le SOCIETE2.) expose que le relevé annuel des charges locatives aurait toujours été adressé à la société SOCIETE1.), qui n'aurait jamais émise la moindre contestation précise et circonstanciée, de sorte qu'il y aurait lieu à application du principe de la facture acceptée. Les premières contestations mises dans la requête introductive d'instance seraient tardives.

En ce qui concerne le décompte pour l'année 2021, il expose qu'une suspension de la facturation des charges serait intervenue durant la période de la COVID-19, mais que par la suite la situation comptable aurait été régularisée. Le décompte des charges serait dès lors plus élevé en raison de cette régularisation.

Pour l'année 2022, il y aurait eu un accord entre parties pour suspendre le paiement des avances et une réduction de celles-ci. Par conséquent, il y aurait eu une suspension des facturations qui aurait ensuite entrainé une régularisation. Le décompte aurait été communiqué par courrier du 16 juin 2023, reçu le 20 juin 2023 et aucune contestation ne serait intervenue. En toute état de cause, toute contestation serait tardive et non justifiée.

Enfin, pour l'année 2023, le SOCIETE2.) fait valoir que le décompte aurait été rectifié suite à une erreur d'encodage concernant 3 postes. Le montant actuellement réclamé serait justifié par les pièces versées en cause et mise à disposition conformément aux dispositions contractuelles.

La société SOCIETE1.) indique que pour la période allant du 1er janvier au 31 octobre 2021, les charges étaient payées de manière provisionnelle et qu'à partir du 1er novembre 2021 le paiement des charges se faisait de manière forfaitaire.

Elle explique qu'elle voulait un local plus petit en raison des difficultés rencontrées par elle suit à la baisse de clientèle. Aucun local n'étant disponible, le bailleur aurait accepté de réduire le loyer et les charges locatives en attendant qu'un local plus petit se libère et les parties auraient convenu d'un régime forfaitaire en ce qui concerne les charges communes alors que celles-ci étaient en fonction de la surface louée.

Elle ne conteste pas que le contrat de base et ses avenants seraient restés en vigueur suite à la prolongation orale du contrat à partir du mois de novembre 2021. Toutefois, elle fait valoir que compte tenu de la réduction significative du montant des charges locatives témoignerait de la volonté des parties de déroger au contrat et de soumettre les charges locatives à un régime forfaitaire.

Elle conteste l'application de la théorie de la facture acceptée au motif que les factures mensuelles ne lui auraient jamais été adressées et qu'elles auraient été versées pour la première fois dans le cadre de la présente procédure. De plus, le décompte pour les années 2021 et 2022 auraient été contestés par téléphone et la mise en demeure aurait été contestée par courrier du 10 octobre 2023. Il y aurait dès lors bien eu des contestations avant l'introduction de la présente demande en justice.

Elle fait valoir que la charge de la preuve du régime provisionnel incomberait au SOCIETE2.) en application de l'article 1315 du code civil et que le doute devrait bénéficier au locataire en application de l'article 1162 du même code.

La société SOCIETE1.) expose qu'il n'existerait aucune preuve écrite d'un régime provisionnel après le mois de novembre 2021, motif pris que les factures versées en cause constitueraient des documents unilatéraux de sorte qu'elles ne sauraient constituer des preuves.

Elle fait valoir que l'existence du régime forfaitaire découlerait des pièces versées en cause et notamment de la pièce n°11 de la partie adverse. Elle formule encore une offre de preuve par serment litisdécisoire.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste le quantum des charges mis en compte.

Pour l'année 2021, elle expose qu'il y aurait une application inexacte du taux de TVA. En effet, le bailleur appliquerait un taux de TVA uniforme de 17% sans faire de distinction entre les taux de TVA variable applicables à certaines charges comme ce serait le cas pour l'électricité (8%), l'eau (3%), et les charges exemptées de TVA comme l'assurance, l'impôt foncier, les frais de concierge etc. De plus, il ne serait pas tenu compte de la TVA d'ores et déjà réglée par le locataire lors du paiement des charges dont le montant serait fixé hors TVA.

Pour l'année 2021, elle fait valoir que le montant redû au titre des charges locatives serait de 5.879,99 euros, en tenant compte de l'application du régime forfaitaire à partir du 1er novembre 2021, sinon d'un montant de 7.055,99 euros.

Pour les années 2022 et 2023, elle conteste le principe même de la demande adverse au vu de l'application du régime forfaitaire.

A titre subsidiaire, elle conteste, pour l'année 2022, les fais concernant l'installation nouvelles portes portes de garage dépasseraient le cadre des réparations d'entretien, à savoir :

- Facture ALIAS4.) n°NUMERO5.) pour un montant de 2.110,19 euros HTVA,
- Facture ALIAS4.) n°NUMERO6.) pour un montant de 1.915,86 euros HTVA,
- Facture ALIAS5.) n°NUMERO7.) pour un montant de 14.309,74 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) expose qu'en application de la clé de répartition de 11,53% un montant de 2.114,12 euros HTVA (18.335,79 x 11,53%) aurait été injustement imputé au locataire. Il y aurait lieu de déduire ce montant du montant réclamé actuellement par le SOCIETE2.).

Pour l'année 2023, la société SOCIETE1.) reproche au SOCIETE2.) de ne pas avoir correctement appliqué le pro rata alors que les lieux auraient été libérés pour el 31 août 2023. En effet, rien ne démontrerait que la balance analytique versée en cause aurait fait application du pro rata, notamment au vu du montant de l'impôt foncier mis en compte qui serait exactement le même que celui pour l'année 2022. Or en 2022 les charges seraient dues pour 12 mois, contre 8 mois pour 2023.

Enfin, pour les années 2022 et 2023, il y aurait également des incohérences au niveau de l'application du taux de TVA comme celles relevées pour l'année 2021.

Elle demande dès lors à voir retenir, dans l'hypothèse où le régime forfaitaire ne serait pas applicable, que les charges locatives s'élèvent à la somme de 46.843,64 euros pour l'année 2022 et à la somme de 121.166,57 euros pour l'année 2023.

Enfin, la société SOCIETE1.) ne conteste pas être redevable du loyer pour le mois d'août 2023.

Le SOCIETE2.) conteste l'offre de preuve formulée sur base des articles 1357 et suivants du code civil motif pris que celle-ci ne serait ni pertinente ni concluante.

Il soutient qu'il n'y aurait jamais eu d'accord entre parties visant à passer à un régime forfaitaire pour les charges locatives et aucune preuve en ce sens ne serait versée en cause. La pièce n°11 dont ferait état la société SOCIETE1.) contiendrait la mention « Fixbetrag » sans plus de précision et ne saurait justifier de l'existence d'un quelconque accord entre parties. En effet, il résulterait de la pièce que ce point nécessite une clarification et le terme serait sortie de son contexte. De plus, les factures indiqueraient bien « avances sur charge ».

En ce qui concerne le taux de TVA, le SOCIETE2.) explique que le taux uniforme aurait toujours été appliqué et aurait toujours été payé sans la moindre contestation, de sorte que le principe de l'application d'un taux de TVA uniforme serait acquis entre parties. De plus, il s'agirait d'un faux problème alors que la TVA serait reversée, de sorte qu'il n'y aurait pas d'enrichissement dans le chef du bailleur et aucun préjudice pour le locataire.

Le frais pour l'année 2022 seraient des frais liés à l'exploitation et l'entretien et la sécurité du bâtiment dont une partie incomberait au locataire. En ce qui concerne le pro rata pour l'année, et plus particulièrement l'impôt foncier, le SOCIETE2.) n'a pas su apporter de précision supplémentaire.

Appréciation

En premier lieu, le tribunal relève que la société SOCIETE1.) ne conteste plus être redevable du loyer relatif au local principal pour le mois d'août 2023.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Les charges locatives sont régies par l'article 8 du contrat de bail qui est rédigé comme suit :

SCAN

SCAN

Le SOCIETE2.) entend se baser sur la théorie de la facture acceptée pour obtenir le paiement des décomptes des charges pour les années 2021, 2022 et 2023.

En vertu de l'article 109 du code de commerce, la preuve des achats et ventes entre commerçants se fait notamment au moyen d'une facture acceptée. Cette acceptation peut être expresse ou tacite.

L'article 109 du code commercial a une portée générale et s'applique à tous les contrats à caractère commercial, y compris le contrat de bail à caractère commercial.

En l'espèce, les parties ont signé un contrat bail commercial en date du 22 avril 2018. La preuve de l'existence de la créance du SOCIETE2.) peut donc être rapportée au moyen d'une facture acceptée conformément à l'article 109 du code de commerce.

L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché et, de plus, une manifestation d'accord sur la créance affirmée par le fournisseur en exécution de ce marché.

Le silence gardé au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions ainsi que les fournitures auxquelles elle se rapporte, fait présumer que l'acheteur a accepté cette facture. Il est toutefois loisible à l'acheteur de renverser cette présomption en établissant, soit qu'il a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Les protestations du client peuvent non seulement être écrites, mais également verbales (A. Cloquet, La facture, no 566).

Or, elles ne peuvent présenter de valeur que si elles sont dirigées contre une facture déterminée et si elles sont précises. Lorsqu'elles sont vagues, elles n'empêchent pas les présomptions d'acceptation de sortir leurs effets (A. Cloquet, ibid cité, n° 566 et suivants ; CA 16 juin 1996, n° du rôle 13841).

La signification accordée au silence dépendra des circonstances de l'espèce qui sont souverainement appréciées par le juge du fond.

En l'espèce, les décomptes de charges litigieux dont le paiement est réclamé ont fait l'objet des courriers suivants :

- un courrier du 22 février 2022 et une facture n°68 relative au décompte de charges de l'année 2021 adressé à la société SOCIETE1.) en date du 23 février 2022,
- un courrier du 27 mars 2023 une facture n°64 relative au décompte de charges de l'année 2022 adressé à la société SOCIETE1.) le même jour,

- une facture n°188 relative au décompte de charges de l'année 2023 adressé à la société SOCIETE1.) en date du 26 septembre 2023.

Il incombe au destinataire commerçant - en l'espèce la société SOCIETE1.) - de renverser cette présomption en établissant, soit qu'elle a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Ainsi, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture de son cocontractant, doit prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette affirmée endéans un bref délai à partir de la réception de la facture. L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste, l'existence même du contrat, les conditions du marché, la date de la facture, l'identité entre les choses fournies et les choses facturées, ou bien la conformité de la fourniture avec les qualités promises (A. Cloquet, op. cit., n° 446 et s.).

La durée du délai de protestation dépend du temps nécessaire pour contrôler la fourniture ou la prestation, la facture et la concordance entre l'une et l'autre. Il y a lieu à cet égard de tenir compte de la nature du contrat, de son objet, du comportement réciproque des parties, bref de toutes les circonstances de la cause (A. Cloquet, op. cit., n° 586 et 587).

La jurisprudence suivie par les tribunaux luxembourgeois fait tendre ce délai vers la durée d'un mois, qui devrait normalement suffire à un commerçant diligent pour soigner sa correspondance courante (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 7 juillet 2015, n° 167775 du rôle).

Il incombe au client de prouver qu'il a protesté en temps utile, les protestations pouvant être explicites ou implicites, écrites ou verbales. Pour avoir une valeur probante, les protestations doivent être précises, en effet des protestations vagues ne sont pas de nature à empêcher la présomption d'acceptation de sortir ses effets (A. Cloquet, op. cit., n° 563, 566, 567).

En l'espèce, il ressort des pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) a reçu communication des décomptes des charges pour les années 2021 à 2023.

Il ressort des éléments de la cause que le décompte pour l'année 2021 a été adressé à la société SOCIETE1.) en date du 23 février 2022 et que celle-ci a émise des contestations par courriel du 27 juin 2022 notamment en faisant valoir l'existence d'une facturation forfaitaire pour les charges à partir du 1er novembre 2021.

Pour l'année 2022, aucun courrier de contestation n'est versé en cause, tandis que pour l'année 2023, le mandataire de la société SOCIETE1.) a contesté le décompte adressé en date du 26 septembre 2023, par un courrier du 10 octobre 2023 en faisant valoir l'existence d'une facturation forfaitaire pour les charges à partir du 1er novembre 2021.

L'article 109 du code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cour de Cassation 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

En l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que les factures dont le SOCIETE2.) demande actuellement le paiement aient fait l'objet d'une quelconque contestation précise et circonstanciée dans un bref délai de la part de la société SOCIETE1.) à partir de leur réception. En effet, pour l'année 2021 les contestations sont intervenues 6 mois après l'envoi du décompte, pour l'année 2022 aucune pièce attestant de contestations n'est versée en cause et pour l'année 2023, le courrier du 10 octobre 2023 comporte des contestations assez sommaires.

Les contestations actuelles de la société SOCIETE1.) présentées lors de l'audience des plaidoiries sont manifestement tardives.

En application des principes qui précèdent, les factures sont dès lors à considérer comme factures acceptées et engendrent, en présence d'un contrat de bail à caractère commercial, une présomption simple de l'existence de la créance, susceptible d'être renversée par la preuve contraire de la part de la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) se prévaut actuellement d'éléments de nature à renverser la présomption de l'existence de la créance engendrée par l'acceptation des factures en soulevant l'existence d'un accord entre parties relatif à la fixation d'un régime forfaitaire pour les charges locatives, d'incohérences au niveau de la facturation de la TVA et d'une mauvaise application du pro rata pour l'année 2023, ces contestations formulées à l'audience des plaidoiries sont de nature à remettre en cause le bien-fondé de la créance.

La demande basée sur le principe de la facture acceptée encourt le rejet et il convient dès lors d'analyser la demande en paiement des loyers sur base du contrat de bail.

La société SOCIETE1.) soutient que les parties auraient convenu d'un régime forfaitaire pour les charges locatives à partir du 1er novembre 2021 et elle entend déférer à la partie défenderesse le serment litisdécisoire suivant :

« N'est-il pas vrai que, dans le cadre du bail portant sur le local commercial pris en location par SOCIETE1.) Sàrl, au cours de l'année 2021, sans préjudice quant à la date exacte, les parties ont convenu de réduire les charges mensuelles de 5.000 EUR HTVA à 1.650 EUR HTVA par mois, mais que, malgré cette diminution significative des charges, il avait été convenu que celles-ci continuaient à être versées à titre provisionnel et non à titre forfaitaire, de sorte qu'elles devaient faire ensuite l'objet d'un décompte final selon la clé de répartition appliquée depuis toujours ? ».

Aux termes de l'article 1357, 1° du code civil, le serment décisoire est le serment qu'une partie défère à l'autre pour en faire dépendre le jugement de la cause.

Le serment décisoire, qui est destiné à corroborer en forme solennelle, ce qui a été affirmé par celui auquel il est déféré, est l'affirmation par l'une des parties d'un fait allégué par elle-même à l'appui de sa prétention (Cour d'appel 18 novembre 1998, n° 20441 du rôle).

Ainsi, le serment décisoire est celui par lequel une partie, sur l'invitation de l'autre et pour clore définitivement le litige, affirme l'exactitude de sa prétention. La partie qui prend l'initiative de recourir à ce procédé de preuve fait appel à la conscience de son adversaire et lui défère le serment (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 15 janvier 1993, n° 40309 du rôle).

L'article 1358 du code civil dispose que le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit, et l'article 1360 du même code ajoute qu'il peut être déféré sur tout fait pertinent pour la solution du litige, même si le fait soumis ne résout pas à lui seul le litige. « Le serment décisoire se suffit à lui-même. C'est une preuve parfaite. Dès lors, il n'a pas besoin d'être conforté par d'autres éléments de preuve pour être efficace. Comme l'exprime nettement l'article 1360 du code civil, le serment décisoire peut intervenir malgré l'absence de tout commencement de preuve » (D. Guével, J.-Cl. civil, articles 1357 à 1369, Fasc. unique, mise à jour 03,2011, n° 66).

En application de l'article 1359 du code civil, le serment décisoire ne peut être déféré que sur un fait personnel à la partie à laquelle on le défère.

L'article 1341 du code civil ne lui est pas applicable (Jurisclasseur Civil, articles 1357 à 1369, fascicule unique, n° 52 ; Cour d'appel, 30 mai 2000, n° 23829 du rôle ; D. Mougenot, Droit des obligations – La Preuve, no.310, Ed. Larcier)

Les conditions d'admissibilité du serment décisoire sont au nombre de trois. Il faut que le serment porte sur un fait personnel à la partie à laquelle il s'adresse; il faut qu'il soit décisif quant à la solution du procès; il faut enfin qu'il soit utile à la solution du litige (Henri De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, Tome III, 3e éd., n°1046).

Il s'ensuit que le serment doit être formulé de telle sorte que l'adversaire du demandeur puisse prêter serment sur sa version. Il est évident qu'on ne peut pas imposer de serment à son adversaire sur une version qui n'est pas la sienne (Cour d'appel 8 février 2001, no. 24274 du rôle)

Par ailleurs, il y a encore lieu de préciser qu'un serment litisdécisoire doit être libellé avec concision et simplicité (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 12 juin 2015, n°150.877 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 8 février 1893, 3, 86). Si la formule proposée présente quelques ambiguïtés, il est admis que le juge améliore la forme, mais il ne faudrait pas que les imprécisions soient graves, car dans ce cas, la solution serait le rejet. (D. Mougenot, op. cit. no.302).
Il appartient au juge d'apprécier la nécessité du serment décisoire et de décider de l'utilité du serment décisoire quant à la solution du litige, c'est-à-dire d'apprécier l'opportunité d'admettre ou de rejeter une demande de serment. Il peut rejeter cette demande si les faits sur lesquels le serment doit porter sont, d'ores et déjà, démentis par les éléments acquis aux débats ou entachés de contradiction ou d'invraisemblance, ou lorsque la demande de serment ne s'inspire que d'un but dilatoire ou vexatoire (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 12 juin 2015, préc. ; Cour 9 février 1983, S.àr.l. SOCIETE2. c/ W., voir également Guével, Encyclopédie Dalloz, Preuve, n°816-817, mise à jour 04,2015).

Le serment litisdécisoire tel que la SOCIETE1.) entend le déférer au SOCIETE2.), rédigé dans les formes de la loi, est recevable étant donné qu'il porte sur des faits pertinents pour la solution du litige et les faits libellés sont décisifs, car ils sont de nature à terminer le litige de manière définitive et absolue.

Il y a, partant, lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) et de déférer à la partie requérante le serment litisdécisoire dans les termes tels que retenus au dispositif du jugement.

Il convient de surseoir à statuer quant aux autres demandes en attendant le résultat de cette mesure d'instruction

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en la forme,

reçoit les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en la forme,

déclare la demande de société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl relative aux arriérés de loyer du mois d'août 2023 fondée pour le montant de 3.274,19 euros,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

admet la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à déférer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par PERSONNE2.), le serment décisoire suivant :

« *N'est-il pas vrai que, dans le cadre du bail portant sur le local commercial pris en location par SOCIETE1.) Sàrl, au cours de l'année 2021, sans préjudice quant à la date exacte, les parties ont convenu de réduire les charges mensuelles de 5.000 EUR HTVA à 1.650 EUR HTVA par mois, mais que, malgré cette diminution significative des charges, il avait été convenu que celles-ci continuaient à être versées à titre provisionnel et non à titre forfaitaire, de sorte qu'elles devaient faire ensuite l'objet d'un décompte final selon la clé de répartition appliquée depuis toujours ?* »

dit que la délation du serment décisoire à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, représentée par PERSONNE2.), se fera lors d'une comparution personnelle des parties à l'audience publique du mardi 21 octobre à 9 heures, salle JP 0.15,

réserve les autres demandes ainsi que les frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Michel BLOCK, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER
Juge de paix

Michel BLOCK
Greffier