

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1515/24
du 7.5.2024

Dossier n° L-BAIL-759/23

Audience publique du sept mai deux mille vingt-quatre

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

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (anciennement SOCIETE1.) S.A.),

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), venant, par fusion simplifiée par absorption, aux droits de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), et ayant été inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Yanis HAMAMA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Joseph HANSEN, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg ;

e t

la société anonyme SOCIETE3.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) ;

partie défenderesse,

comparant à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH précité.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 10 novembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 5 décembre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 avril 2024 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (anciennement SOCIETE1.) S.A.), comparut par Maître Yanis HAMAMA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Joseph HANSEN, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société anonyme SOCIETE3.) S.A., comparut à l'audience par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, lequel se présenta pour compte de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH précité.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 10 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (anciennement SOCIETE1.) S.A.) a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 11.651.65.- euros au titre des arriérés de loyers et de charges pour les mois de juin 2018 à janvier 2019, « à majorer des intérêts de retard de paiement applicables aux transactions commerciales suivant l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon des intérêts

légaux à partir du 25 janvier 2020, date d'exigibilité de la créance d'après courrier du soussigné du 6 janvier 2020, sinon à compter de la présente requête, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ».

La partie requérante sollicite en outre une indemnité de procédure de 3.000.- euros « au titre de l'article 5, paragraphe 3, de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile », l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La partie requérante affirme avoir, par contrat du 7 décembre 2017, donné en bail un bureau meublé au sein d'un centre d'affaires sis à L-ADRESSE5.), moyennant un loyer mensuel de 1.250.- euros hors TVA et des charges mensuelles de 40.- euros hors TVA.

La requérante soutient qu'à défaut pour la partie défenderesse d'avoir contesté les factures lui envoyées, elle serait présumée de les avoir acceptées.

La partie défenderesse se rapporte tout d'abord à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Au fond, la partie défenderesse conclut tout d'abord à la prescription des loyers et charges relatifs aux mois de juin à novembre 2018 sur base de l'article 2277 du Code civil.

Par ailleurs, la défenderesse soutient avoir été privée d'accès à son bureau pendant une certaine période et conteste avoir reçu les différentes factures.

Elle s'oppose en outre à voir augmenter le loyer mensuel et les charges de la TVA à défaut pour la requérante d'établir que les parties aient procédé à la déclaration d'option en ce sens auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et rappelle qu'en principe, le loyer n'est pas soumis à la TVA.

La théorie de la facture acceptée ne serait pas non applicable en l'espèce. Le montant du loyer et son échéance étant prévus par le contrat de bail, l'établissement d'une facture mensuelle ne s'imposerait pas. Les intérêts commerciaux réclamés ne seraient pas dus non plus étant donné qu'un contrat de bail ne constitue pas une transaction commerciale au sens de l'article 1^{er} de la loi du 18 avril 2004 précitée. Le point de départ d'éventuels intérêts légaux serait dès lors nécessairement la date de la demande en justice et non pas 30 jours après l'envoi de chaque facture à défaut pour la requérante d'établir ces dates.

Elle s'oppose finalement à la demande adverse au titre de l'indemnité de procédure.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réplique en soutenant que le point de départ de la prescription serait le « *délai gracieux* » accordé par son mandataire Maître HANSEN, soit le 25 janvier 2020. Comme la partie défenderesse aurait accepté les différentes factures, elle aurait nécessairement accepté l'application de la TVA aux loyers et charges. Sur question du tribunal, le mandataire a précisé ignorer si une déclaration d'option a été réalisée auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. La requérante a finalement soutenu que le contrat de bail serait une transaction commerciale au sens de la loi du 18 avril 2004 et que la TVA serait partant applicable.

Motivation

La partie demanderesse se prévaut du principe de la facture acceptée en ce que la créance réclamée n'aurait jamais fait l'objet de contestations.

La partie défenderesse conteste généralement l'applicabilité de ce concept en matière de bail à loyer et plus concrètement la réception des différentes factures.

Conformément à 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.

Ce texte a une portée générale et s'applique non seulement aux ventes commerciales mais à tous les autres contrats revêtant un caractère commercial tels que les contrats relatifs à des prestations de service.

Concernant la correspondance commerciale acceptée, il est admis qu'il existe une obligation morale de protester de la part du commerçant contre lequel est dirigée une affirmation inexacte impliquant une obligation de sa part (cf. Cour, 26 mai 2004, n° 27.727 du rôle ; Cour, 16 juin 2004, n° 27.752 du rôle).

En effet, les exigences de sécurité et de rapidité dans les relations commerciales impliquent que soit réduit au minimum, entre commerçants, le temps durant lequel une des parties pourra mettre en doute la véracité des affirmations de l'autre au sujet de l'existence et des modalités de leurs obligations réciproques. C'est pourquoi l'acceptation de la teneur de la correspondance commerciale par le silence du destinataire des lettres est admise (voir A. Cloquet, La facture, nos 444 et 445).

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 (voir e.a. Cour IV chambre, 12 juillet 1995, n° 16.844 du rôle).

Un silence prolongé bien au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions et les fournitures ou services auxquels elle se rapporte, constitue une acceptation tacite de cette facture.

Il y a cependant lieu de rappeler que c'est au fournisseur qu'incombe la charge de prouver non seulement qu'il a établi la facture, mais encore qu'il l'a envoyée et qu'elle est parvenue au client (A. CLOQUET, La facture, n° 405).

La charge de la preuve de la remise effective des factures à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. appartient dès lors à la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

A l'appui de sa demande, elle verse les différentes factures dont le paiement est réclamé, sans cependant établir que celles-ci ont été réceptionnées par son ancienne locataire. Elle verse en outre une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception de son mandataire du 9 décembre 2019, accompagnée par les différentes factures ; or, au regard de l'enveloppe d'envoi, il résulte que ce courrier n'a pas été remis à la destinataire mais qu'il a été retournée à l'expéditeur avec la mention « *Pas de boîte à ce nom* ».

A défaut pour la société anonyme SOCIETE1.) S.A. d'avoir établi la réception des factures par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., son moyen tiré de l'application du principe de la facture acceptée laisse à être fondé.

La société anonyme SOCIETE3.) S.A. soulève en outre la prescription des loyers et charges réclamés pour la période de janvier à novembre 2018 sur base de l'article 2277 du Code civil.

Aux termes de l'article 2277 du Code civil, les loyers se prescrivent par cinq ans.

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL civil sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du Code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (cf. Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

La prescription peut cependant être interrompue, selon les dispositions de l'article 2244 du Code civil, par une citation en justice, un commandement ou une

saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire. Cette liste est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, comme, par exemple, un courrier accordant « *un délai gracieux* », n'a pas d'effet interruptif.

Il s'ensuit que la prescription n'a été interrompue que par la demande en justice du 10 novembre 2023.

La demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est partant prescrite pour les loyers et charges relatifs à la période de juin à novembre 2018.

Seuls les loyers et charges pour les mois de décembre 2018 et janvier 2019 peuvent dès lors être réclamés par la requérante.

En ce qui concerne le montant du loyer et des charges, la défenderesse conteste l'applicabilité de la TVA.

Les parties ont convenu au contrat de bail d'un loyer mensuel de 1.250.- euros et des charges mensuelles pour la connexion internet de 40.- euros en mentionnant à chaque fois « *without VAT* ». C'est à juste titre que la partie défenderesse a rappelé qu'en principe, le montant du loyer et des charges n'est pas augmenté de la TVA, sauf déclaration d'option en ce sens. A défaut pour la partie requérante de justifier de cette déclaration d'option, il n'y a pas lieu d'augmenter le loyer et les charges de la TVA.

La demande en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre des arriérés de loyers et de charges est fondée et justifiée pour un montant de 2.500.- euros au titre des loyers et charges réduits pour les mois de décembre 2018 et janvier 2019 à défaut pour la partie défenderesse d'avoir prouvé qu'elle n'avait pas accès aux lieux pendant cette période.

La partie requérante demande par ailleurs d'augmenter ce montant « *des intérêts de retard de paiement applicables aux transactions commerciales suivant l'article 3 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon des intérêts légaux à partir du 25 janvier 2020, date d'exigibilité de la créance d'après courrier du soussigné du 6 janvier 2020, sinon à compter de la présente requête, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde* ».

La créance de la partie requérante ne constitue pas une créance résultant d'une transaction commerciale, telle que définie à l'article 1^{er} point i) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, de sorte que le taux d'intérêt de retard correspond, conformément à l'article 15-1 de cette loi qui renvoie sur ce point à son article 14, au taux de l'intérêt légal « ordinaire » fixé par règlement grand-ducal pour la durée de l'année civile.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de condamner la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.500.- euros, avec

les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 5, paragraphe 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004, sinon sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes moyens que ceux rappelés précédemment, l'article 5, paragraphe 3 de la loi précitée n'est pas applicable en l'espèce. A titre subsidiaire, la requérante entend fonder sa demande sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

d i t recevables les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 2.500.- euros à titre de loyers et charges impayés ;

partant, **c o n d a m n e** la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.500.- (deux mille cinq cents) euros, avec

les intérêts légaux à partir du 10 novembre 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure et en **d é b o u t e** ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY,
juge de paix

Tom BAUER,
greffier