

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2389/24  
Dossier no. L-BAIL-237/24

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
9 JUILLET 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**ENTRE**

**SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, comparant par Maître Guy PERROT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 5 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 16 mai 2024.

Après une remise, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 juin 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

Lors de la prédite audience, Maître Benjamin MARTHOZ qui se présenta pour la société anonyme SOCIETE1.) SA et Maître Yannys MATHIEU, en remplacement de Maître Guy PERROT, qui se présenta pour la société SOCIETE2.) SA, furent entendus en leur 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 remis,

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

### **A. Les faits constants :**

Suivant contrat de location d'un local de stockage sécurisé au sein du ALIAS1.) signé en date du 10 mars 2023, ayant pris effet le même jour pour une durée de 10 années, bail renouvelable tacitement, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) a donné en location à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)) un espace d'entreposage sécurisé destiné à conserver des matières précieuses dans les installations de la société SOCIETE1.) au sein du ALIAS1.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 5 avril 2024, la société SOCIETE1.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- principalement, voir condamner la partie défenderesse à lui payer les montants suivants :

- 800.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023, sinon avec les intérêts légaux pour retard de paiement conformément aux articles 3 et 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts au taux légal, conformément aux articles 14 et 15-1 de la prédite loi de 2004 à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde ;
- 80.736 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur les factures nos 2023/7/07 et 2023/7/10 du 20 juillet 2023 et du 2 août 2023, sinon avec les intérêts légaux pour retard de paiement, conformément aux articles 3 et 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

sinon avec les intérêts légaux conformément aux articles 14 et 15-1 de la prédite loi modifiée du 18 avril 2004 à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde ;

- 13.920 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur la facture no 2023/07/08 du 25 juillet 2023, sinon avec les intérêts légaux pour retard de paiement conformément aux articles 3 et 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux conformément aux articles 14 et 15-1 de la prédite loi modifiée du 18 avril 2004 à partir du 15 août 2023, jusqu'à solde ;
- 11.020 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur la facture no 2023/07/09 du 28 juillet 2023, sinon avec les intérêts légaux pour retard de paiement conformément aux articles 3 et 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux conformément aux articles 14 et 15-1 de la prédite loi modifiée du 18 avril 2004 à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde ;
- 90.504,60 euros à titre de clause pénale conventionnelle (10 % du montant total des factures impayées) ;

- subsidiairement, voir condamner la partie défenderesse à lui payer les montants suivants :

- 800.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur la facture no 2023/07/06 du 24 juillet 2023, sinon avec les intérêts légaux pour retard de paiement conformément aux articles 3 et 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux conformément aux articles 14 et 15-1 de la prédite loi modifiée du 18 avril 2004 à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde ;
- 80.000 euros à titre de clause pénale conventionnelle (10 % du montant total de la facture impayée) ;

- voir condamner la partie défenderesse à lui payer une indemnité de procédure de 4.500 euros ;

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 237/24.

La société SOCIETE2.) réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle est un opérateur de services établie en zone franche (ALIAS1.)). Elle s'occuperait

professionnellement d'un ensemble de services hautement spécialisées pouvant couvrir l'ensemble du processus du transport et du stockage sécurisés de biens précieux ainsi que de leur placement pour conservation au sein d'un espace sûr et sécurisé du ALIAS1.). Suivant contrat de location signé le 10 mars 2023, elle se serait engagée à mettre à disposition de la partie défenderesse un local sécurisé et à prester d'autres services administratifs y liés (déclarations de conformité auprès de l'Administration des Douanes et Accises) aux fins d'y faire entreposer de la poudre de cuivre. L'article 8, b du susdit contrat stipulerait que la période initiale du contrat est de 10 ans, moyennant paiement d'un loyer de 400.000 euros la première année et de 500.000 euros la deuxième année, soit un total de 900.000 euros pour les deux premières années. Un premier acompte de 100.000 euros aurait été payé à la signature du contrat et le solde de 800.000 euros redû pour les deux premières années aurait été payable dès le 15 avril 2023 tel que cela résulterait des stipulations contractuelles. Le montant de 800.000 euros aurait donc fait l'objet d'une facture no 2023/7/06 du 23 juillet 2023. La deuxième année de location serait actuellement en cours d'exécution depuis le 10 mars 2024. Afin de faire entreposer les marchandises hautement spécifiques et fragiles (poudre en cuivre) de la société SOCIETE2.) dans le local objet de la location, un certain nombre de diligences et de services complémentaires auraient été rendus obligatoires par les autorités luxembourgeoises dans l'urgence sous peine d'interdiction d'entreposage. Ces services auraient été rendus avec professionnalisme de jour comme de nuit par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) en rapport avec les déclarations douanières afin de permettre l'entreposage des marchandises hautement fragiles et coûteuses. Ce serait la société SOCIETE2.) elle-même qui aurait requis la société SOCIETE1.) de procéder aux formalités requises par l'Administration des Douanes et Accises. Ces prestations complémentaires auraient fait l'objet des factures suivantes :

- facture no 2023/7/07 du 20 juillet 2023 d'un montant total de 17.400 euros TTC à titre d'honoraires de saisie de déclarations douanières sur la base de données erronées ;
- facture no 2023/7/08 du 25 juillet 2023 d'un montant total de 13.920 euros TTC à titre d'honoraires pour modification de déclarations douanières en urgence ;
- facture no 2023/7/09 du 28 juillet 2023 d'un montant total de 11.020 euros TTC à titre d'honoraires pour heures supplémentaires nécessitées pour le contrôle douanier en raison de la mauvaise disposition du stock présenté par le client ;
- facture no 2023/7/10 du 2 août 2023 d'un montant total de 63.336 euros TTC à titre d'honoraires pour établissement des certificats de dépôt.

Les factures litigieuses auraient toutes une seule date d'échéance à savoir le 14 août 2023. Il s'agirait de prestations accessoires liées au contrat de bail. La réalisation de ces services complémentaires serait prévue par le préambule du contrat de location ainsi que par l'article 8 dudit contrat. La partie adverse aurait été informée du fait que le certificat de provenance n'a pas été conforme et aurait demandé à la partie requérante de faire le nécessaire pour que la marchandise puisse être entreposée. Ces factures demeureraient actuellement impayées, bien que non contestées. La partie défenderesse aurait fait des promesses de paiement, de sorte qu'il y aurait lieu d'appliquer la théorie de la facture acceptée. Subsidiairement, il y aurait lieu à

contrainte judiciaire en application des articles 1709 et suivants du Code civil, sinon des articles 1134 et suivants du même code.

La partie requérante fait ensuite préciser qu'elle a initialement sollicité la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement au Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. La partie adverse aurait formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement. L'affaire serait actuellement fixée pour contrôle devant le tribunal d'arrondissement dans l'attente de la décision du tribunal de ce siège. Toutes les factures litigieuses seraient liées au même contrat de location, de sorte que toute l'affaire relèverait de la compétence exclusive du tribunal de paix. L'exception de litispendance serait dès lors à rejeter.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la demande en soulevant in limine litis l'irrecevabilité de la requête pour exception de litispendance. Elle fait exposer que l'affaire initiée en premier lieu par une requête en délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement devant le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg et enregistrée sous le numéro TAL-2024-00175 est toujours actuellement pendante devant ce tribunal et elle est actuellement fixée pour plaidoiries au 1<sup>er</sup> juillet 2024. Il n'aurait pas été mis fin à cette instance. Parallèlement le même litige aurait été introduit en second lieu devant le tribunal de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer. Le même litige serait donc actuellement pendant devant deux juridictions distinctes et concernerait les mêmes parties. En faisant droit à la requête en délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement dans le cadre d'une procédure unilatérale, le Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait nécessairement examiné sa propre compétence préalablement à sa décision de déclarer que la créance alléguée paraissait justifiée. Au vu de son ordonnance du 6 décembre 2023, le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de référé, serait compétent aussi longtemps qu'il ne se sera pas prononcé sur sa propre compétence à l'issue du débat contradictoire qui se serait noué par le contredit formé le 4 janvier 2024. Subsidiairement, la société SOCIETE2.) demande à voir dire non fondée la demande adverse. Elle fait ainsi plaider qu'eu égard à la date de signature du contrat, la deuxième année de location commencerait le 10 mars 2024, de sorte que le montant du loyer de 500.000 euros prévu pour la deuxième année ne pouvait pas être payable le 15 avril 2023 comme erronément indiqué à l'article 8 b) du contrat de location. Il ne ressortirait d'aucune stipulation du contrat que la première année du contrat commencerait le 10 mars 2023 pour s'achever le 14 avril 2023. De plus, la facture no 2023/7/06 émise par la société SOCIETE1.) apporterait bien la précision que la location aurait eu lieu à compter du 24 juillet 2023 jusqu'au 24 juillet 2025. Le fait que la société SOCIETE1.) a considéré à juste titre que le contrat a commencé le 24 juillet 2023 en raison d'ailleurs de son incurie à gérer l'arrivée des marchandises conduirait donc naturellement à ce que le contrat se renouvellera pour sa deuxième année le 24 juillet 2024. Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) au titre de l'année 2024-2025 serait prématurée pour les montants dus au titre de la deuxième année d'exécution du contrat. Le montant de 800.000 euros réclamé suivant la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023

intégrerait celui d'un loyer annuel non encore exigible au titre de la deuxième année de location. Cette facture serait donc contestée dans son montant. Par ailleurs, les parties n'auraient aucunement convenu la fourniture de quelconques prestations additionnelles, de sorte que les factures no 2023/7/07 à no 2023/7/10 sont contestées dans leur principe. Même à supposer que des prestations additionnelles aient été fournies par la société SOCIETE1.), ces prestations couvriraient une période de moins de 15 jours, mais seraient facturées pour un montant de 105.046 euros, correspondant à un cinquième du loyer annuel, de sorte que ces prestations additionnelles auraient nécessairement dû faire l'objet d'un avenant au contrat ou contrat spécifique. Le quantum de ces prestations serait également contesté. Les prestations d'ordre administratif seraient nécessairement intégrées dans le montant du loyer s'agissant d'un montant significatif. Elle ajoute finalement qu'elle réglera le montant de 300.000 euros, dès qu'elle disposera des liquidités nécessaires.

#### **D. L'appréciation du Tribunal :**

##### 1) La recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 262 du Nouveau Code de Procédure civile, « s'il a été formé précédemment, en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné ».

Pour qu'il y ait litispendance, il faut que deux demandes aient le même objet et soient fondées sur la même cause, qu'elles existent entre les mêmes parties, et qu'elles soient portées devant deux tribunaux différents, l'un et l'autre compétent.

L'état de litispendance suppose donc que deux juridictions soient saisies simultanément d'une même demande.

Ces juridictions différentes peuvent être deux juridictions de premier degré, deux juridictions de second degré ou une juridiction de premier degré et une juridiction de second degré. Lorsqu'il y a litispendance, le tribunal saisi le second devient incompétent par suite de la demande formée devant le premier.

Il y a encore lieu de préciser que si les deux juridictions saisies sont deux juridictions de premier degré, il est admis que la juridiction devant laquelle l'exception de litispendance est soulevée doit, avant de renvoyer l'affaire devant la juridiction antérieurement saisie, vérifier si cette dernière est bien compétente pour en connaître.

Par conséquent, lorsque la juridiction saisie en second lieu est exclusivement compétente pour connaître de l'affaire, la litispendance est réglée à son profit. Le renvoi à une autre juridiction, eût-elle été saisie la première, ne saurait être ordonné dans ce cas.

En l'espèce, il résulte des pièces versées que par contrat de location d'un local de stockage sécurisé au sein du ALIAS1.) signé en date du 10 mars 2023, ayant pris effet le même jour pour une durée de 10 années, bail renouvelable tacitement, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un espace d'entreposage sécurisé destiné à conserver des matières précieuses dans les installations de la société SOCIETE1.) au sein du ALIAS1.).

Il ressort encore des pièces versées que par ordonnance conditionnelle de paiement datée du 6 décembre 2023 et rendue par le vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, a en application des articles 919 et suivants du Nouveau Code de procédure civile relatifs aux provisions sur requête ordonné à la société SOCIETE2.) de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 1.015.644,77 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de la présente, jusqu'à solde.

Il est constant en cause que suite au contredit formé par la société SOCIETE2.) contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, l'affaire est actuellement fixée pour contrôle devant le juge des référés dans l'attente de la décision à prendre par le tribunal de ce siège.

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

En l'occurrence, les demandes de la société SOCIETE1.) portent sur l'exécution du contrat de bail signé en date du 10 mars 2023 par les parties ainsi que sur la réalisation de services complémentaires qui doivent selon les libellés respectifs des factures y afférentes (honoraires de saisie de déclarations douanières sur la base de données erronées, honoraires pour modifications de déclarations douanières en urgence, honoraires pour heures supplémentaires nécessitées pour le contrôle douanier en raison de la mauvaise disposition du stock présenté par le client, honoraires pour établissement des certificats de dépôt) être considérées comme des prestations accessoires au contrat de bail liées à l'usage du local de stockage.

Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est partant compétent pour connaître de la demande formulée par la société SOCIETE1.).

La compétence prévue par l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile étant une compétence exclusive, il y a lieu de retenir que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, est seul compétent pour connaître de la demande présentée par la société SOCIETE1.), indépendamment de toute autre considération.

L'exception de litispendance n'est partant pas donnée.

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas autrement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

## 2) Le bien-fondé de la demande

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient donc à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Elle verse en cause le contrat de location d'un local de stockage sécurisé au sein du ALIAS1.) signé en date du 10 mars 2023, ayant pris effet le même jour pour une durée de 10 années, bail renouvelable tacitement, suivant lequel la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) un espace d'entreposage sécurisé destiné à conserver des matières précieuses dans les installations de la société SOCIETE1.) au sein du ALIAS1.), moyennant paiement d'un loyer.

Elle produit également aux débats les factures litigieuses suivantes :

- facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023 avec comme date d'échéance le 14 août 2023 portant sur la location d'un espace sécurisé ALIAS2.) du 24 juillet 2023 au 24 juillet 2025 d'après le contrat du 10 mars 2023 d'un solde de 800.000 euros (900.000 euros – 100.000 euros au titre d'un acompte d'ores et déjà réglé) ;
- facture no 2023/7/07 du 20 juillet 2023 avec comme date d'échéance le 14 août 2023 portant sur les honoraires de saisie de déclarations douanières sur la base de données erronées d'un montant total de 17.400 euros TTC ;
- facture no 2023/7/08 du 25 juillet 2023 avec comme date d'échéance le 14 août 2023 portant sur les honoraires pour modification de déclarations douanières en urgence d'un montant total de 13.920 euros TTC ;
- facture no 2023/7/09 du 28 juillet 2023 avec comme date d'échéance le 14 août 2023 portant sur des honoraires pour heures supplémentaires nécessitées pour le contrôle douanier en raison de la mauvaise disposition du stock présenté par le client d'un montant total de 11.020 euros TTC;
- facture no 2023/7/10 du 2 août 2023 avec comme date d'échéance le 14 août 2023 portant sur des honoraires pour établissement des certificats de dépôt d'un montant total de 63.336 euros TTC.

Afin d'établir le bien-fondé de sa créance, la société SOCIETE1.) invoque en premier lieu la théorie de la facture acceptée.

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.

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.

Il faut rappeler que 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.

La théorie de 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.

L'acceptation tacite est basée sur une présomption; cette présomption est en réalité double ou si l'on veut à deux temps.

Au premier temps, de certains faits (silence, paiement, disposition de la marchandise), le juge déduit l'acceptation de la facture. Au second temps, de cette acceptation, le juge déduit l'existence du contrat et de la créance.

Au premier stade, il s'agit de prouver l'acceptation de la facture, le juge peut admettre ou refuser la présomption comme preuve de cette acceptation. Il apprécie souverainement s'il y a lieu d'admettre ce mode de preuve et si les faits avancés à titre de présomption atteignent à ses yeux la signification d'une acceptation de la facture. Le juge apprécie souverainement les circonstances, à ce premier stade, quel que soit le contrat qui a donné lieu à l'établissement de la facture litigieuse.

Au second stade, l'acceptation de la facture étant établie, il s'agit ensuite de savoir si cette acceptation prouve l'existence du contrat sur lequel la facture est fondée. Cette fois, il y a lieu de faire une distinction suivant qu'il s'agit ou non d'une vente.

S'il s'agit d'un contrat autre que la vente, comme en l'occurrence, le juge sera libre d'admettre ou de refuser l'acceptation tacite de la facture comme présomption suffisante pour prouver l'existence du contrat / de la créance affirmée.

La facture est l'affirmation écrite de la créance que le commerçant est tenu d'adresser au client qui lui doit une somme d'argent comme prix de fournitures ou de prestations. Les mentions essentielles de la facture se déduisent de sa fonction. Il s'ensuit que toute facture doit affirmer une créance, en indiquant sa cause et son montant, et mentionner le nom du fournisseur et du client.

En l'espèce, les documents intitulés factures constituent des factures au sens de l'article 109 du Code de commerce.

A aucun moment, la société SOCIETE2.) n'a contesté avoir reçu les factures litigieuses dans les jours suivants leur date respective d'émission.

Il convient de relever que l'acceptation des factures reçues peut être expresse ou tacite. 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 la facture a été acceptée.

Il incombe au destinataire commerçant – en l'espèce la société SOCIETE2.) – 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.

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.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) ait formulé des protestations en temps utile à l'égard des factures litigieuses.

La société SOCIETE2.) ne fournit aucune explication susceptible de justifier son silence et de renverser la présomption d'acceptation de la facture, il échet de retenir que les factures litigieuses sont présumées acceptées.

L'acceptation de la facture, ainsi établie, engendre, à son tour, une présomption réfragable de l'existence des créances auxquelles se rapportent la facture, le contrat en cause ne constituant pas un contrat de vente.

Par application des principes dégagés ci-avant, il appartient à la société SOCIETE2.) de renverser la présomption de l'existence de la créance de la société SOCIETE1.) à son égard.

S'agissant plus précisément de la créance résultant de la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023, la société SOCIETE2.) estime à tort que le loyer de la deuxième année ne devrait être payé qu'au 15 avril 2024 et non pas au 15 avril 2023 tel que cela aurait été indiqué de manière erronée dans le contrat de bail. En effet, il échet de constater qu'il résulte clairement des stipulations contractuelles

- que le contrat de location prend effet au jour de sa signature, soit en l'occurrence le 10 mars 2023 ;
- qu'il est conclu pour une durée de 10 années, renouvelable tacitement ;
- que durant la période initiale de 10 ans, le loyer convenu est de 400.000 euros pour la première année ;
- qu'un acompte de 100.000 euros est payable à la signature du présent contrat ;
- que le montant de 500.000 euros redû pour la deuxième année est payable au 15 avril 2023 ensemble avec le solde de la première année, soit un montant total de 800.000 euros ;
- que le montant de 550.000 euros est payable pour la troisième année.
- qu'à partir de la quatrième année, le montant du loyer sera révisé sur la base de la valeur réelle des dépôts au taux minimum de 1,25 %.

Il en découle que le loyer de 500.000 euros pour la deuxième année est exigible et payable au 15 avril 2023 ensemble avec le solde redû pour la première année de loyer que le montant de 500.000 euros pour la deuxième année est payable au 15 avril 2023 ensemble avec le solde de la première année, soit un montant total de 800.000 euros, indépendamment de toute autre considération et notamment de celle tenant à la date à laquelle la matière précieuse a effectivement été déposée dans le local de stockage.

Dans ces conditions, il convient de retenir que la société SOCIETE2.) est restée en défaut de rapporter des éléments probants permettant de renverser la présomption de l'existence de la créance résultant de la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023.

L'acceptation de la facture en question constitue donc en l'espèce une présomption suffisante pour établir le bien-fondé de la créance, de sorte que la demande est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 800.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an en application des conditions générales reprises sur la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023, à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 800.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde.

S'agissant des autres factures litigieuses précitées relatives aux prestations « complémentaires » (honoraires de saisie de déclarations douanières sur la base de données erronées, honoraires pour modification de déclarations douanières en urgence, honoraires pour heures supplémentaires nécessitées pour le contrôle douanier en raison de la mauvaise disposition du stock présenté par le client, honoraires pour établissement des certificats de dépôt), il échet de constater conformément aux affirmations de la société SOCIETE2.) que le contrat de location ne contient aucune stipulation spécifique y afférente. En effet, dans le préambule du contrat de location, les parties se sont limitées à indiquer que « le locataire a demandé des services spécifiques à haute valeur ajoutée en lien avec les matières précieuses

qu'il souhaite entreposer dans le SOCIETE3.) » et que « les services d'entreposage sont intégrés dans un ensemble de services spécifiques au SOCIETE3.) (notamment le gardiennage, la conciergerie, la manutention, le transport, l'emmagasinage, l'emballage, la sécurisation et la climatisation) ». Les prestations litigieuses ne rentrent pas dans cette énumération. L'article 8 du contrat de location ne prévoit pas non plus que les prestations litigieuses sont à effectuer par la société SOCIETE1.). Comme d'après leur libellé, ces prestations sont à considérer comme des accessoires au contrat de location et en l'absence de stipulation contractuelle spécifique y afférente, il ne saurait être exclu qu'elles soient incluses dans le montant réclamé au titre du loyer, En outre, ni la réalité, ni la nécessité des prestations litigieuses n'est justifiée par une pièce probante, ni d'ailleurs l'affirmation de la société SOCIETE1.) tendant à dire que la société SOCIETE2.) lui ait demandé d'effectuer ces prestations. Aucune promesse de paiement concernant précisément le montant réclamé au titre de ces prestations « complémentaires » ne figure parmi les pièces versées.

Sur base de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'acceptation des factures litigieuses relatives aux prestations « complémentaires » ne constitue en l'espèce pas une présomption suffisante pour établir le bien-fondé des créances.

A défaut d'autre élément probant fourni par la requérante, le bien-fondé de sa demande portant sur le paiement des factures no 2023/7/07 du 20 juillet 2023, no 2023/7/08 du 25 juillet 2023, no 2023/7/09 du 28 juillet 2023 et no 2023/7/10 du 2 août 2023 laisse dès lors d'être établi, de sorte que la demande requiert un rejet en ce qui concerne ces factures.

S'agissant de la clause pénale, il échet d'allouer à la société SOCIETE1.) la somme de 80.000 euros à titre de clause pénale conventionnelle correspondant à 10 % du montant de la facture no 2023/7/06 du 24 juillet 2023 en application des conditions générales reprises sur cette facture. La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer cette somme de 80.000 euros à la société SOCIETE1.).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 750 euros.

La société SOCIETE2.) est en conséquence condamnée à payer le montant de 750 euros à la société SOCIETE1.). La demande de la société SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

La partie défenderesse succombant à l'instance les frais et dépens de sont à mettre à sa charge.

**PAR CES MOTIFS**

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

se déclare compétent pour connaître des demandes,

rejette l'exception de litispendance,

dit recevable et partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 800.000 euros, avec les intérêts conventionnels de 10 % l'an à partir du 14 août 2023, jusqu'à solde,

condamne encore la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA la somme de 80.000 euros,

pour le surplus, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande,

dit fondée la demande accessoire de la société anonyme SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 750 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 750 euros,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA