

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 19/24 - II - CIV

**Audience publique du sept février deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00336 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), 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,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 15 mars 2023,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE1.**), épouse **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit Luana COGONI du 15 mars 2023,

comparant par Maître Maria MUSZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 24 juin 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), (ci-après PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de :

- constater la résiliation, sinon la résolution du contrat de location n° NUMERO2.) à la date du 14 octobre 2019, sinon prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire de ce contrat,
- condamner PERSONNE1.) à lui payer les sommes suivantes :
  - la somme de 55.024,36 euros, avec les intérêts au taux légal, majorés de 5 points, courant à partir de la date d'échéance des loyers impayés, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
  - la somme de 7.975 euros à titre d'indemnité forfaitaire avec les intérêts au taux légal courant à partir du 14 octobre 2019, date de résiliation du contrat de location, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE1.) à la restitution du matériel loué dans le cadre du contrat de location dans un délai d'un mois courant à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 150 euros par jour de retard, plafonnée à la somme de 7.000 euros,
- condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros et à tous les frais et dépens de l'instance.

Suite à des paiements effectués par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) a, en cours d'instance, réduit sa demande en paiement des loyers impayés au montant de 44.482,96 euros.

La société SOCIETE1.) a basé ses demandes en résiliation, en paiement de loyers échus et en restitution du matériel loué sur les conditions générales du contrat de location conclu avec la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) en date du 14 janvier 2016 et transféré à PERSONNE1.) en date du 30 juin 2016.

PERSONNE1.) s'est opposée à ces demandes au motif que les conditions générales ne lui seraient pas opposables. Elle a contesté les montants réclamés et a demandé à voir prononcer la résolution du contrat aux torts exclusifs de la

société SOCIETE1.) « à la date du 20 juin 2021 », motif pris qu'aucune résiliation unilatérale par le bailleur n'aurait pu intervenir le 14 octobre 2019 en raison d'un accord entre parties du 19 novembre 2017 et de condamner ladite société à lui payer des dommages-intérêts à hauteur de 5.000 euros.

Par jugement du 14 décembre 2022, le tribunal d'arrondissement a :

- dit les demandes de la société SOCIETE1.) recevables,
- dit que les conditions générales ne sont pas applicables à la relation contractuelle issue du « *Langzeitmietvertrag* » conclu entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) le 15 janvier 2016 et transféré à PERSONNE1.) suivant l'« *Accord sur le Transfert du Contrat de Location n° NUMERO3.)* » signé le 30 juin 2016,
- dit que le « *Langzeitmietvertrag* » précité a pris fin le 20 juin 2021,
- condamné PERSONNE1.) à procéder à la restitution des biens loués en vertu dudit « *Langzeitmietvertrag* », et ce endéans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par mois de retard, plafonnée au montant de 5.000 euros,
- avant tout autre progrès en cause,

prononcé, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre à la société SOCIETE1.) de prendre ponctuellement position sur la problématique soulevée dans la motivation du jugement et d'adapter en conséquence ses moyens et prétentions et à verser un décompte actualisé des loyers en tenant compte de ce que les conditions générales précitées ne sont pas applicables en l'espèce,

- sursis à statuer pour le surplus.

Quant aux conditions générales, les juges de première instance ont retenu qu'elles n'étaient pas opposables à la société SOCIETE2.) au motif que, d'une part, la société SOCIETE1.) n'avait pas établi que la société SOCIETE2.) les avait reçues et acceptées et que, d'autre part, il ne résultait pas du contrat intitulé « *Accord sur le transfert du contrat de location n°NUMERO3.)* » du 30 juin 2016 que PERSONNE1.) en avait pris connaissance et qu'elle les avait acceptées.

Pour rejeter la demande en résiliation du contrat de location à durée déterminée à la date du 14 octobre 2019, le tribunal a retenu qu'à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir invoqué un manquement d'une gravité particulière, il n'y avait pas lieu de constater une résiliation unilatérale.

PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande à voir prononcer la résiliation aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) au motif qu'elle n'aurait pas établi l'existence d'une faute dans le chef de celle-ci.

Après avoir constaté que les parties étaient d'accord sur le principe qu'il soit mis fin au contrat, le tribunal a retenu l'existence d'un accord pour mettre fin au contrat à partir du 20 juin 2021.

Le contrat de bail ayant pris fin et, faute par PERSONNE1.) d'avoir établi qu'elle était en droit de garder les biens loués, les juges de première instance l'ont condamnée à procéder à leur restitution dans un délai de trois mois à partir de la signification du jugement sous peine d'une d'astreinte de 1.000 euros par mois de retard, plafonnée à 5.000 euros.

Par requête déposée le 13 janvier 2023 au greffe de la Cour d'appel basée sur l'article 580-1 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) a demandé à se voir autoriser à interjeter appel contre le jugement du 14 décembre 2022.

Par arrêt du 1<sup>er</sup> février 2023, la Cour d'appel a fait droit à cette demande.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mars 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement précité du 14 décembre 2022, qui selon les informations à disposition de la Cour d'appel n'a pas fait l'objet d'une signification.

Il est constant en cause que par contrat de location n° NUMERO2.) du 14 janvier 2016, conclu pour une durée de 72 mois, la société SOCIETE1.) a mis à disposition de la société SOCIETE2.) du matériel moyennant paiement d'un loyer trimestriel de 6.324,53 euros, TTC.

Suivant un « *Accord sur le Transfert du Contrat de Location n° NUMERO3.)* », signé le 30 juin 2016, ce contrat a fait l'objet d'un transfert au profit de PERSONNE1.).

En raison de l'absence de paiement des loyers par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) lui a adressé un courrier le 12 février 2019 l'invitant à régler la somme de 39.345,28 euros.

A défaut pour PERSONNE1.) de s'être acquittée des loyers impayés, la société SOCIETE1.) lui a envoyé le 14 octobre 2019 un courrier de résiliation de contrat.

La société SOCIETE1.) estime, comme en première instance, qu'en application de l'article 10.2 des conditions générales, elle était en droit de résilier unilatéralement le contrat pour défaut de paiement de loyers à l'échéance par PERSONNE1.).

Elle critique le jugement du 14 décembre 2022 en ce qu'il a retenu que ces conditions générales se rapportant au contrat de location n°NUMERO2.) transféré à PERSONNE1.) en date du 30 juin 2016 étaient inopposables à cette dernière.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que c'est à tort que le tribunal l'a déboutée de sa demande à voir constater la résiliation du contrat en question,

sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire sur base des conditions générales en question à la date du 14 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) critique aussi les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu l'existence d'un accord entre parties pour mettre fin au contrat à partir du 20 juin 2021.

Elle conclut, par réformation du jugement du 14 décembre 2022, de

- déclarer les conditions générales applicables et opposables à PERSONNE1.),
- constater la résiliation, sinon la résolution du contrat de location n°NUMERO4.) à la date du 14 octobre 2019, sinon prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire dudit contrat,
- confirmer le jugement pour le surplus.

PERSONNE1.) demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré que les conditions générales du contrat de location ne lui étaient pas opposables et en ce qu'il a retenu comme date correspondant à la fin du contrat le 20 juin 2021.

Elle demande, en interjetant régulièrement appel incident, de

- prononcer la résolution du contrat de location à la date du 20 juin 2021 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), et
- débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en restitution des objets loués, « *sinon diminuer les montants de l'astreinte et de son plafond de moitié* ».

### **Appréciation de la Cour**

Il est constant en cause que par contrat de location n°NUMERO2.) du 14 janvier 2016 conclu pour une durée de 72 mois, la société SOCIETE1.) a mis à disposition de la société SOCIETE2.) du matériel contre paiement d'un loyer trimestriel de 6.324,53 euros TTC. Ce contrat a été transféré à PERSONNE1.) suivant un « *Accord sur le Transfert du Contrat de Location n° NUMERO3.)* » signé le 30 juin 2016.

### **Quant aux conditions générales**

L'article 10.2 des conditions générales du contrat de de location de longue durée, invoquées par la société SOCIETE1.), prévoit qu'en cas de retard de paiement de trois loyers mensuels consécutifs ou d'un loyer trimestriel, le contrat peut être résilié par le bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au locataire.

L'article 11.1 des mêmes conditions générales précise qu'en cas de résiliation anticipée dans les conditions définies à l'article précédent, ou en cas de résiliation judiciaire, le bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat, majorés de 10%, ainsi que le cas échéant, des loyers échus impayés et des intérêts de retard calculés au taux légal.

La société SOCIETE1.) demande, par application de ces conditions générales, de constater la résiliation du contrat avec effet au 14 octobre 2019, date de son courrier de résiliation, sinon de prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de PERSONNE1.), tandis que PERSONNE1.) demande la résiliation du contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) avec effet au 20 juin 2021.

Tout comme en première instance, les parties sont en désaccord en ce qui concerne l'opposabilité à PERSONNE1.) des conditions générales invoquées par la société SOCIETE1.) à l'appui de ses demandes.

La société SOCIETE1.) est d'avis que PERSONNE1.) ne saurait valablement contester ne pas avoir eu connaissance des conditions générales et les avoir acceptées puisque que les parties auraient été liées par cinq autres contrats de location. Dans le cadre de ces contrats, PERSONNE1.) aurait été engagée soit en nom personnel, soit en tant que caution, soit en tant que repreneur d'un contrat conclu initialement avec la société SOCIETE2.).

Ces contrats auraient tous fait l'objet d'une résiliation anticipée pour non-paiement de loyers et d'un recouvrement judiciaire. A aucun moment, PERSONNE1.) n'aurait contesté l'application des conditions générales, de sorte que toutes les demandes auraient été examinées par chacune des juridictions saisies au regard des conditions générales applicables auxdits contrats.

Les conditions générales applicables à ces cinq contrats seraient identiques à celles régissant le contrat n°NUMERO2.) faisant l'objet du présent litige.

Elles seraient mentionnées dans une « liasse contractuelle » comprenant onze pages de formulaires dont la société SOCIETE2.) aurait pris connaissance au moment de la signature du contrat, et dont certains formulaires auraient été complétés et signés par celle-ci.

Le contrat de transfert du contrat de location signé en date du 30 juin 2016 ferait un renvoi aux conditions générales en ce qu'il serait dit au début du contrat : « *Le locataire a souhaité céder au Repreneur le bénéfice du Contrat de location conformément aux Conditions Générales du contrat de location longue durée* ». Ce contrat stipulerait en outre que « *Le locataire cède au Repreneur qui accepte, le bénéfice du Contrat de location cité et dont une copie reste annexée aux présentes (Annexe 1). Le Repreneur se substitue au Locataire dans l'exécution du Contrat de location et reprend de ce fait à sa charge tous les droits et obligations issus dudit Contrat. L'ensemble des conditions et dispositions du Contrat de location ont été communiquées au Repreneur qui les reconnaît, les accepte et s'engage à les respecter* ».

La société SOCIETE1.) donne encore à considérer que PERSONNE1.) n'a contesté le courrier de résiliation du 14 octobre 2019 renvoyant aux conditions générales précitées et le décompte établi en application desdites conditions que postérieurement à l'assignation en justice du 24 juin 2021.

PERSONNE1.) continue à contester avoir eu connaissance des conditions générales et les avoir acceptées au moment de la signature du contrat de transfert, au motif que le contrat de transfert ne ferait pas référence aux conditions générales invoquées par la société SOCIETE1.).

Elle donne, en outre, à considérer qu'elle serait médecin-dentiste, spécialisée dans l'esthétique dentaire, « voir consommateur, sinon, professionnel non avisé », et qu'au vu de l'enjeu financier du présent contrat, qui serait beaucoup plus élevé que celui des cinq autres contrats qu'elle avait conclus avec la société SOCIETE1.), elle n'aurait pas signé le contrat de transfert si elle avait eu connaissance de la clause pénale et des sanctions stipulées dans les conditions générales en cas de résiliation anticipée du contrat.

Etant donné que la société SOCIETE1.) demande, en ordre principal dans le cadre de son appel, de constater la résiliation, sinon la résolution du contrat de location à la date du 14 octobre 2019 par application de l'article 10.2 des conditions générales, il convient d'analyser si PERSONNE1.) a eu connaissance desdites conditions générales et si elle les a acceptées.

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne se prévaut d'aucune des dispositions du Code de la consommation et ne tire pas de conséquence juridique d'une éventuelle qualité de consommateur ou de professionnel non avisé dans son chef, il n'y a pas lieu d'examiner cet argument.

Aux termes de l'alinéa 1 de l'article 1135-1 du Code civil « *les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées* ».

L'article 1135-1 précité n'exige pas que la partie contractante ait signé les conditions générales d'un contrat préétabli. Cet article soumet l'opposabilité des conditions générales à une exigence cumulative de connaissance et d'acceptation desdites conditions générales.

Ces exigences ne font pas difficulté lorsqu'elles sont reprises dans le document contractuel, signé ou annexé au contrat et qu'une mention claire renvoie à cette annexe. Il en va de même si les conditions générales ont été connues à l'occasion d'un précédent contrat. A défaut, les conditions générales doivent, pour être opposables, être communiquées au co-contractant pour qu'il puisse en prendre connaissance, faute de quoi l'acceptation ne saurait être tacite.

C'est à la partie qui invoque une clause figurant parmi les conditions générales du contrat de prouver que son cocontractant en a eu connaissance et l'a

acceptée. Les juges du fond sont souverains pour apprécier les éléments de preuve apportés.

Il résulte d'abord de l'examen des conditions générales intitulées « Allgemeine Mietbedingungen für Langzeitverträge (SOCIETE3.) » telles qu'elles résultent des pages 8 et 9 de la liasse contractuelle invoquée par la société SOCIETE1.) qu'il s'agit de clauses préétablies qui ne laissent aucune marge de négociation au co-contractant.

Le contrat de transfert du contrat de location n°NUMERO2.) du 30 juin 2016 mentionne entre autres que « *le locataire a souhaité céder au Repreneur le bénéfice du Contrat de location conformément aux Conditions Générales du contrat de location longue durée* ». Il précise encore que « Concernant la cession du contrat : *Le locataire cède au Repreneur qui accepte, le bénéfice du Contrat de location cité et dont une copie reste annexée aux présentes (Annexe 1)* ».

Il convient partant de retenir qu'en date du 30 juin 2016, PERSONNE1.) a reçu communication du contrat de location que la société SOCIETE1.) avait conclu avec la société SOCIETE2.) le 14 janvier 2016. Ce contrat renvoie expressément aux conditions générales applicables audit contrat.

Les pièces invoquées par la société SOCIETE1.) permettent dès lors d'établir que PERSONNE1.) avait connaissance que des conditions générales étaient applicables à leur relation contractuelle après la signature du contrat de transfert.

Pour établir que PERSONNE1.) était en mesure d'en connaître la teneur exacte et qu'elle les avait acceptées, la société SOCIETE1.) invoque un jugement rendu par le tribunal de paix le 15 juillet 2020, trois jugements rendus par le même tribunal le 24 mars 2022 ainsi qu'un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement le 2 novembre 2022. Elle donne à considérer que tous ces jugements sont intervenus dans le cadre de procédures de recouvrement que la société SOCIETE1.) a dû engager à l'égard de PERSONNE1.) pour recouvrer des loyers impayés en vertu de différents autres contrats que PERSONNE1.) avait conclus antérieurement au contrat faisant l'objet du présent litige.

Dans le cadre de ces affaires, PERSONNE1.) est intervenue en qualité de

- caution en vertu d'un acte de cautionnement signé le 4 décembre 2015,
- repreneur d'un contrat de location en vertu d'un contrat de transfert d'un contrat de location du 30 juin 2016,
- co-contractant direct en vertu de trois contrats de location signés les 26 février 2016, 22 mars 2016 et 28 juin 2016, soit deux jours avant la signature du contrat faisant l'objet du présent litige.

Il résulte de la lecture desdits jugements que PERSONNE1.) n'a pas contesté l'opposabilité des conditions générales et que le litige a été toisé sur base de ces conditions. Il ressort encore de la lecture des conditions générales annexées aux



cinq contrats en question qu'il s'agit des mêmes conditions que celles invoquées actuellement.

Etant donné que PERSONNE1.) a signé le contrat de transfert litigieux, lequel mentionne expressément que le locataire souhaite lui céder le bénéfice du contrat de location conformément aux conditions générales du contrat de location longue durée et que ces mêmes conditions générales ont été connues et acceptées par PERSONNE1.) à l'occasion d'autres contrats, objets des litiges mentionnés ci-avant, il faut en tirer la conclusion qu'elle a nécessairement accepté les conditions générales relatives au contrat de location, objet du présent litige.

C'est dès lors à tort que le jugement du 14 décembre 2022 a décidé que les conditions générales litigieuses n'étaient pas opposables à PERSONNE1.).

Le jugement précité est à réformer de ce chef.

#### Quant à la résiliation du contrat

La société SOCIETE1.) demande à la Cour d'appel de constater la résiliation, sinon la résolution du contrat de location n°NUMERO4.) à la date du 14 octobre 2019, sinon de prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire dudit contrat. Elle se prévaut de l'article 10.2 des conditions générales aux termes duquel le contrat peut être résilié par le bailleur en cas de retard de paiement de trois loyers mensuels consécutifs ou d'un loyer trimestriel.

L'appelante estime que par le fait que, dès le mois de juillet 2017, PERSONNE1.) a commencé à ne plus payer les loyers trimestriels du montant de 6.324,53 euros aux échéances convenues et que malgré mise en demeure du 12 février 2019, elle n'a pas réglé le solde redû à titre d'arriérés de loyers du montant de 39.345,28 euros, PERSONNE1.) a commis une faute justifiant la résiliation unilatérale du contrat à ses torts au 14 octobre 2019.

PERSONNE1.) estime que la résiliation du contrat est à prononcer aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) avec effet au 20 juin 2021, date de l'assignation en justice, et demande de lui accorder des dommages et intérêts du montant de 5.000 euros.

Elle argumente que, suite à la survenance de la faillite de la société SOCIETE2.) le 7 octobre 2016, elle aurait trouvé un accord avec la société SOCIETE1.) en date du 19 novembre 2017 lui permettant d'effectuer des paiements mensuels à hauteur de 300 euros, de sorte que la résiliation unilatérale de la société SOCIETE1.) du 14 octobre 2019 pour défaut de paiement des loyers à l'échéance serait fautive.

Selon les extraits bancaires produits en cause, elle aurait mensuellement effectué les paiements du montant convenu jusqu'au mois de décembre 2018. En 2019, elle n'aurait plus été en mesure de respecter l'arrangement convenu entre parties en raison de difficultés financières importantes, aggravées par la pandémie du Covid 19 en mars 2020 et par l'annulation de nombreuses

consultations par des clients en février et mars 2020. Elle aurait en outre été victime d'un accident et en congé de maladie du 16 avril au 2 août 2020.

PERSONNE1.) soutient avoir contacté la société SOCIETE1.) au mois de janvier 2020 pour lui faire part de ses difficultés financières l'empêchant d'honorer ses engagements. En l'absence de réponse de la part de la société SOCIETE1.), elle aurait cru que celle-ci était d'accord à ce qu'elle reprenne les paiements dès que sa situation financière lui permettait de le faire.

La société SOCIETE1.) fait valoir que par lettre recommandée du 12 février 2019, PERSONNE1.) a été mise en demeure de payer des loyers impayés qui suivant décompte y annexée s'élevaient au montant de 39.345,28 euros. Cette lettre aurait précisé : *« A défaut de paiement avant le 20 février 2019, nous résilierons ce contrat et nous prononcerons la déchéance du terme. Ceci vous contraindra au règlement immédiat de tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat et à la restitution du matériel ».*

La société SOCIETE1.) admet que par courriel du 15 juillet 2019, elle a informé PERSONNE1.) qu'elle n'envisageait plus de demander la résiliation du contrat de location si elle payait régulièrement un loyer mensuel de 250 euros jusqu'au mois de décembre 2019.

Elle argumente qu'étant donné que PERSONNE1.) n'aurait cependant pas respecté les termes du courriel précité et n'aurait pas payé le montant mensuel de 250 euros à titre de loyer depuis le mois de juillet 2019, elle n'aurait pas eu d'autre choix que de résilier le contrat par courrier recommandé du 14 octobre 2019 conformément à l'article 10.2 des conditions générales, qui stipule qu'en cas de retard de paiement de trois loyers mensuels consécutifs ou d'un loyer trimestriel, le contrat peut être résilié par le bailleur par courrier recommandé avec avis de réception adressé au locataire.

Pour prouver l'accord antérieur entre parties du 19 novembre 2017 allégué par PERSONNE1.) selon lequel la société SOCIETE1.) acceptait des paiements mensuels de 300 euros à titre de loyer, contesté par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) invoque un document intitulé « solde de l'extrait de compte 19.11.2017 » que la société SOCIETE1.) lui a adressé le 20 novembre 2017 et selon lequel ses arriérés de loyers s'élevaient au montant de 12.649,06 euros (échéances de juillet et octobre 2017).

La Cour d'appel constate que s'il est vrai qu'une mention manuscrite « 300 €/Mois » figure sur ce document, toujours est-il qu'il ne s'en dégage pas que la société SOCIETE1.) ait accepté des paiements mensuels du montant de 300 euros à partir de mars 2018, soit huit mois après le prétendu accord, allégué par PERSONNE1.). Il s'agit tout au plus de paiements mensuels qu'elle a faits pour réduire les arriérés de loyer en déterminant elle-même le montant à payer mensuellement.

L'accord allégué par PERSONNE1.) selon lequel la société SOCIETE1.) aurait accepté des paiements mensuels de 300 euros à titre de loyer antérieurement à

ses courriers des 12 février 2019, 15 juillet 2019 et 14 octobre 2019 n'est dès lors pas établi.

Le courriel de la société SOCIETE1.) du 15 juillet 2019 est de la teneur suivante :

« Dear Mrs PERSONNE2.),

*This is what I can propose you from now to the end of this year if it's respected by you. [...]*

*About the big contract 1488 with a renting at 2108 €, pay an amount at 250 € per month until December.*

*If you respect these payments, we can stop the process of cancellation until December but you need to respect each month the payments. »*

PERSONNE1.) admet qu'elle n'a pas effectué de tels paiements mensuels du montant de 250 euros.

Il résulte du décompte annexé à la lettre de résiliation du 14 octobre 2019 qu'à la même date, le montant des arriérés de loyers était de l'ordre de 48.627,15 euros, y non compris les intérêts légaux courus ainsi que des frais de relance, déduction faite des paiements spontanés de PERSONNE1.) tels qu'ils résultent de ses extraits bancaires.

Dans la mesure où l'article 10.2 des conditions générales prévoit que le non-paiement d'un seul loyer trimestriel autorise le bailleur à résilier le contrat de location, et compte tenu du fait qu'au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) n'a pas respecté son obligation de paiement, la société SOCIETE1.) a valablement résilié le contrat en date du 14 octobre 2019.

Au vu du non-paiement des loyers par PERSONNE1.) et en l'absence de faute établie dans le chef de la société SOCIETE1.), c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a procédé à la résiliation unilatérale du contrat de location aux torts exclusifs de PERSONNE1.) en date du 14 octobre 2019. Il y a lieu de réformer le jugement entrepris de ce chef.

En conséquence, l'appel incident de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer la résiliation du contrat de location à la date du 20 juin 2021 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et à se voir allouer des dommages et intérêts du montant de 5.000 euros n'est pas fondé.

#### Quant à la restitution des biens loués

PERSONNE1.) critique les juges de première instance en ce qu'ils l'ont condamnée à procéder à la restitution des objets loués dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par mois de retard, plafonnée au montant de 5.000 euros. Elle demande de rejeter cette demande, « *sinon de diminuer le montant de l'astreinte*

et son plafond de moitié » tout en ordonnant à la société SOCIETE1.) de produire un inventaire du matériel à restituer.

Elle s'oppose à la restitution du matériel, au motif que, lors de la signature du contrat de location en question, les deux représentants de la société SOCIETE1.) l'auraient informée qu'elle pouvait garder le matériel contre paiement d'1 % de sa valeur résiduelle. Elle en déduit qu'elle pourrait tout au plus être condamnée au paiement du pourcentage précité.

Il s'y ajouterait que le matériel ne serait pas restituable, après sept années d'utilisation ou de stockage puisqu'il porte pour partie « *sur du câblage intégré dans le mur, et/ou des installations informatiques et électriques impossibles à restituer* » et pour partie sur des objets, probablement fort détériorés, qu'elle a stockés depuis plus de quatre ans dans un container en Allemagne, alors qu'elle avait prévu de déménager son cabinet à un autre endroit.

La société SOCIETE1.) demande de confirmer le jugement du 14 décembre 2022 en ce qu'il a été dit que PERSONNE1.) doit procéder à la restitution des biens loués en vertu dudit « *Langzeitmietvertrag* », sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par mois de retard, plafonnée au montant de 5.000 euros.

Elle fait valoir que s'agissant d'un contrat de bail, le locataire est obligé de restituer le bien loué à la fin du bail. La société SOCIETE1.) soutient que par sa lettre de résiliation du 14 octobre 2019, PERSONNE1.) a été mise en demeure de restituer les biens loués à son siège à ADRESSE3.). Un formulaire aurait été annexé à cette lettre à compléter par PERSONNE1.) et à retourner à la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 11.2 des conditions générales « *Der Mieter verliert das Recht auf Besitz des gemieteten Geräts, er muss es nach den vorgesehenen Konditionen des Artikels 13 der AMB zurückgeben* ».

L'article 13.3 desdites conditions est de la teneur suivante :

« *Herausgabe bei Beendigung des Vertrags, unabhängig von der Ursache:*

- *Software: Der Mieter muss bei Herausgabe der Software für die Kosten aufkommen und die damit verbundenen Risiken übernehmen, insbesondere bei der Deinstallation und dem Transport, oder genauer gesagt der Deinstallation der Software und der Herausgabe von Dokumentationen und der entsprechenden Sicherheitskopie, und dies ab dem Datum an dem die Auflösung wirksam ist oder an dem der Vertrag ausläuft.*
- *Objekt: Der Mieter muss bei Herausgabe des Objekts, insbesondere bei der Demontage und der Verpackung, dem Transport und/oder bei notwendigen technischen Visiten für die Kosten aufkommen und die damit verbundenen Risiken übernehmen und das Objekt an die Adresse des Vermieters liefern, die im Vertrag genannt wird, und dies ab dem Datum an dem die Auflösung wirksam ist oder an dem der Vertrag ausläuft. Der Vermieter verfügt über*

*das Recht die Herausgabe des Objekts an dem nähergelegenen Wohnsitz eines Dritten zu verlange, Die Produkte müssen in einem guten Zustand herausgegeben werden, insbesondere in einem guten Betriebszustand und mit dem Ursprungszustand übereinstimmen und nur einen normalen Verschleiß seit der Lieferung an den Mieter vorweisen. Falls dies nicht der Fall ist, hat der Vermieter das Recht auf Kosten des Mieters das Objekt in einen angemessenen Zustand zu bringen. »*

Il n'est pas contesté que le contrat conclu entre les parties est un contrat de bail, et qu'il existe en principe pour le locataire une obligation de restituer les biens loués en fin de bail, et ce sauf stipulations contraires des parties.

Le contrat de bail ayant pris fin, il appartient en principe à PERSONNE1.) de restituer les biens loués à la société SOCIETE1.).

Il est aussi constant en cause que le matériel faisant l'objet du contrat de location de longue durée n'a pas été restitué à la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où tous les objets pris en location par PERSONNE1.) en vertu du contrat de location NUMERO2.) sont énumérés dans les factures des sociétés « SOCIETE4.) GmbH, SOCIETE5.), IT-Service SOCIETE6.) et SOCIETE7.) AG & CO KG », c'est d'abord à tort qu'elle sollicite un inventaire de la part de la société SOCIETE1.) portant sur tous les objets à restituer.

PERSONNE3.) ne prouve en outre pas qu'il a été convenu qu'à la fin du contrat elle pourrait garder les biens pris en location contre paiement d'une indemnité d'1% de leur valeur résiduelle. Au contraire, l'article 11.2 précité stipule expressément que le locataire ne peut pas garder l'objet loué en cas de résiliation anticipée.

Au vu des dispositions de l'article 13.3 des conditions générales, PERSONNE1.) aurait dès lors dû procéder à la restitution du matériel au siège de la société SOCIETE1.) dès la date de prise d'effet de la résiliation du contrat.

Il résulte des factures précitées que les objets mis à disposition par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) portent sur des meubles d'intérieur, des objets de décoration, du luminaire ainsi que du matériel informatique.

Il ne résulte pas des factures précitées qu'il s'agisse d'objets qui ne sauraient être restitués.

PERSONNE1.) ne prouve par ailleurs pas être dans l'impossibilité de restituer le matériel à cause d'une prétendue détérioration de celui-ci.

Etant donné qu'en vertu de l'article 13.3 des conditions générales elle est obligée de restituer le matériel pris en location à la société SOCIETE1.), les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont ordonné la restitution des biens loués par PERSONNE1.) sous peine d'astreinte.

Au vu des éléments de la cause, tant le montant de 1.000 euros fixé par les juges de première instance à titre d'astreinte par mois de retard que le plafond de l'astreinte de 5.000 euros sont justifiés.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit que PERSONNE1.) doit procéder à la restitution des biens loués en vertu dudit « *Langzeitmietvertrag* », sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par mois de retard, plafonnée au montant de 5.000 euros, sauf à dire que l'astreinte ne courra qu'à partir d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

#### Quant à la demande en paiement de la société SOCIETE1.)

Il résulte des conclusions en appel de la société SOCIETE1.) qu'elle ne sollicite pas de condamnation de PERSONNE1.) au paiement des loyers échus, mais qu'elle demande la confirmation du jugement entrepris en ce qui concerne le volet financier.

Il ressort de la lecture du jugement entrepris que la révocation de l'ordonnance de clôture a été prononcée afin de permettre à la société SOCIETE1.) d'adapter ses moyens et prétentions ainsi qu'à verser un décompte actualisé des loyers « *en tenant compte de ce que les conditions générales précitées ne sont pas applicables en l'espèce* ».

Etant donné que le jugement entrepris est réformé en ce qui concerne l'opposabilité des conditions générales à PERSONNE1.), que le motif de la révocation en première instance n'a plus de raison d'être et que la Cour d'appel n'est pas saisie du volet financier de la demande de la société SOCIETE1.), il convient de renvoyer l'affaire de ce chef en prosécution de cause devant la juridiction du premier degré autrement composée.

Selon le dernier état de leurs conclusions, chacune des parties demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable, au vu des éléments du dossier, de laisser à charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, sa demande à se voir allouer une indemnité de procédure du montant de 2.500 euros pour l'instance d'appel est à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, la demande afférente de PERSONNE1.) pour l'instance d'appel est également à rejeter.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal fondé,

réformant,

dit opposables à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), les conditions générales se rapportant au contrat de location n°NUMERO2.) du 14 janvier 2016 conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) et transféré à PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), suivant l'« *Accord sur le Transfert du Contrat de Location n° NUMERO3.)* » signé le 30 juin 2016,

constate que le contrat de location n°NUMERO2.) du 14 janvier 2016 a été valablement résilié par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le 14 octobre 2019 aux torts exclusifs de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.),

renvoie les parties en ce qui concerne le volet financier de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en prosécution de cause devant la juridiction du premier degré autrement composée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que l'astreinte liée à la condamnation de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), à restituer les biens loués ne court qu'à partir d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.