

Arrêt N° 70/17 IV-COM

Audience publique du cinq avril deux mille dix-sept

Numéro 42578 du rôle

Composition :

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, première conseillère;
Elisabeth WEYRICH, conseillère;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée A, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Luc Konsbrück de Luxembourg du 13 juillet 2015,

comparant par Maître David Yurtman, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée B, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

intimée aux fins du prédit acte Konsbrück,

comparant par Maître Michel Schwartz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

La société à responsabilité limitée B Location qui se dénomme actuellement B a par contrat de location de longue durée n°084-942 du 4 avril 2014 mis à la disposition de la société à responsabilité limitée A (ci-après la société A) un distributeur de boissons. Le contrat a été conclu pour une durée de 60 mois, moyennant paiement de vingt loyers trimestriels de 939,06 € ttc.

Par courriers des 13 et 21 mai 2014, la société A a demandé à la société B de venir récupérer le distributeur de boissons au motif que la Commune de Dudelange refuserait de lui délivrer l'autorisation de l'installer sur la voie publique. La société B a résilié le contrat le 4 septembre 2014 au motif qu'un loyer trimestriel restait en souffrance et a mis la société A en demeure de restituer le matériel.

Par acte d'huissier de justice du 6 octobre 2014, la société B a assigné la société A devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de voir constater la résiliation/résolution du contrat de location à dater du 4 septembre 2014, sinon de voir prononcer sa résiliation judiciaire. Elle a conclu à la condamnation de la partie défenderesse à lui payer à titre de loyers impayés le montant de 2.024,44 €, outre les intérêts conventionnels, le montant de 17.066,31 € à titre d'indemnité de résiliation et le montant de 15.502,58 € à titre d'indemnité de non-restitution du matériel loué, outre les intérêts légaux. Elle a encore conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par jugement du 13 février 2015, le tribunal a constaté que le contrat de location avait été valablement résilié le 4 septembre 2014, condamné d'ores et déjà la société locataire à payer à la société à responsabilité limitée B le montant de 2.024,44 € avec les intérêts conventionnels à partir des dates d'exigibilité des loyers jusqu'à solde et refixé les autres volets de la demande.

Par jugement du 5 juin 2015, le tribunal a condamné la société A à payer à la société B le montant de 17.066,31 € avec les intérêts légaux à partir du 4 septembre 2014 jusqu'à solde, ordonné à la société A de restituer le distributeur de boissons à ses frais à la société B dans un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard, condamné la société A à une indemnité de procédure de 1.000 € et aux frais et dépens de l'instance et débouté celle-ci de sa demande basée sur l'article 240 NCPC.

Par acte d'huissier de justice du 13 juillet 2015, la société A a régulièrement relevé appel des jugements des 13 février et 5 juin 2015.

Elle conclut, par réformation, à voir déclarer non fondées les demandes de l'intimée. Elle conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement, sinon à se voir allouer des montants inférieurs selon que la Cour fera droit ou non à un ou plusieurs moyens de l'appelante. Elle demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Discussion

Le jugement du 13 février 2015

1. L'appelante réitère le moyen de nullité du contrat de location pour absence de cause. Le tribunal a rejeté ce moyen au motif que le fait pour la société locataire de n'avoir pas pu exploiter le distributeur faute d'une autorisation d'exploitation du distributeur de boissons qui lui a été refusée par la Commune de Dudelange n'influe pas sur la validité du contrat.

Elle fait valoir que la chose louée n'était ab initio pas exploitable, ce qui aurait privé de cause son obligation de payer le loyer. Elle soutient que la société D qui a vendu le distributeur de boissons à la bailleuse qui le lui a alors loué lui aurait promis de faire tout le nécessaire pour obtenir l'autorisation d'exploitation de la Commune de Dudelange et fait grief à la société B de ne pas avoir respecté les engagements pris par cette société.

L'intimée rappelle n'avoir fait qu'acquiescer sur instruction de l'appelante A le matériel auprès de la société D et l'avoir mis à la disposition de l'appelante. Elle soutient que les discussions préalables au contrat de location tenues entre la société D et le futur locataire ne la lient pas, elle-même n'ayant pas été au courant de ce que la société A ne disposait pas encore de l'autorisation d'exploitation. Elle renvoie à l'article 6.9. des conditions générales aux termes duquel « le locataire est tenu de faire à ses frais toutes les démarches pour obtenir toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'utilisation du produit ».

La cause de l'obligation de l'une des parties est l'obligation de l'autre. L'appelante s'est engagée parce que l'intimée a mis à sa disposition le distributeur de boissons. L'engagement de la société bailleuse ne portait pas sur la délivrance par la Commune de Dudelange de l'autorisation d'exploitation dudit distributeur. Les éventuels pourparlers directs précontractuels entre le vendeur du matériel à la bailleuse et l'appelante ne lient pas la société bailleuse, abstraction faite de la teneur des discussions et des éventuels engagements pris.

La cause respectivement son absence se constate au moment de la conclusion du contrat. Toute circonstance postérieure qui rend sans objet l'engagement contractuel de l'une des parties est inopérante sur la validité du contrat. Dès lors qu'il est établi que le matériel livré était conforme et exempt de vices et donc parfaitement exploitable d'un point de vue technique, seules obligations à respecter par le bailleur, le fait que le locataire a été empêché d'exploiter le matériel faute d'avoir obtenu l'autorisation requise ne rend pas nul son engagement pour absence de cause.

Le moyen de nullité du contrat de location basé sur l'absence de cause est à rejeter.

2. La société A invoque l'erreur sur une qualité substantielle de la chose, sinon le dol commis par l'intimée. Elle conclut à la nullité du contrat de location.

L'appelante reprend en substance les développements faits ci-dessus et fait valoir que le contrat aurait été négocié avec « l'intermédiaire » de l'intimée, donc en l'espèce la société D, vendeur du distributeur de boissons. Elle aurait été dans la croyance légitime de ce que les démarches administratives seraient effectuées pour son compte, raison pour laquelle elle aurait signé le contrat avant même la décision à prendre par la Commune de Dudelange. Elle soutient partant ne pas avoir commis une erreur inexcusable tel que le lui reproche l'intimée qui aurait consisté à ne pas avoir vérifié avant de s'engager si elle serait en droit d'exploiter le distributeur sur la voie publique.

La qualité substantielle sur laquelle doit porter l'erreur ne consistait pas en « l'exploitabilité juridique » du distributeur, mais sur son exploitabilité matérielle, partant en ce qu'il permettait un usage conforme à sa destination, ce qui n'est pas contesté en l'espèce.

S'il est certes vrai, comme le soutient l'appelante, que l'intimée pouvait bien se douter que la locataire prenait à bail un appareil de distribution dans le but évident de s'en servir et qu'elle n'aurait certainement pas pris cet engagement si elle avait su au moment de la conclusion du contrat que l'autorisation d'exploitation ne lui serait pas délivrée, il ne ressort pas des éléments du dossier que cette circonstance ait été prise en compte lors des discussions qui ont mené à la conclusion du contrat de location. « L'intermédiaire » - vendeur n'a en effet pas agi au nom et pour le compte de l'intimée et n'avait aucun pouvoir de l'engager à l'égard de l'appelante et cette dernière est en droit, sous réserve de ce qui sera dit ci-après quant à l'opposabilité des conditions générales, de renvoyer à l'article 6.9. desdites conditions qui met à charge du locataire l'obligation d'entreprendre les démarches pour obtenir toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'utilisation du produit.

Quant au dol, l'appelante fait grief à l'intimée d'avoir su que des négociations préalables avaient eu lieu entre les sociétés D et A de sorte qu'elle « savait, au moins, qu'il était possible que des conditions spécifiques aient été négociées dont elle a cependant volontairement choisi de ne pas tenir compte et de ne pas en avertir l'appelante », passant ainsi volontairement sous silence une information essentielle pour l'inciter à contracter.

Abstraction faite de ce que l'appelante reste en défaut d'établir avoir effectivement négocié des conditions spécifiques avec la société D qui n'avait pas le pouvoir d'engager la bailleresse à l'égard de sa locataire, il convient non pas de reprocher, tel que le fait l'appelante, à l'intimée de ne pas s'être fait la réflexion que d'éventuelles conditions particulières qui de toute façon ne la liaient pas avaient le cas échéant été conclues entre l'appelante et la société D, mais bien au contraire de se laisser dire qu'il lui appartenait d'en informer la bailleresse et au besoin de refuser de signer le contrat de location, sinon à tout le moins d'y insérer une condition suspensive liée à l'obtention de l'autorisation d'exploitation.

Le moyen tiré d'un vice du consentement est à rejeter.

3. L'appelante fait enfin grief à la société intimée d'avoir violé l'obligation d'information et de conseil à son égard au motif qu'elle ne l'aurait pas informée de ce que les négociations menées par l'appelante avec la société D ne seraient pas prises en considération dans le cadre du contrat de location. Elle conclut à la « résolution ab initio » du contrat.

Il convient une fois encore d'insister sur le fait que l'appelante était bien consciente qu'une autorisation d'exploitation du distributeur à installer sur la voie publique était indispensable, mais elle reste en défaut d'établir la teneur desdites négociations. La Cour renvoie à l'attestation du témoin E du 4 novembre 2015 qui y déclare n'avoir pas pris d'engagement en ce sens à l'égard de la future locataire. A supposer même que la société D se fût engagée à l'égard de la future locataire à entreprendre elle-même les démarches nécessaires ou à les faire exécuter par la société B, cet engagement ne liait pas la société intimée qui une fois encore renvoie aux conditions générales du contrat qui prévoient qu'il appartenait au locataire d'entreprendre ces démarches, une clause contraire spécifique n'ayant pas été conclue par les parties au contrat.

La demande en résolution du contrat n'est pas fondée.

4. La société A invoque l'article 1134 du Code civil et soutient que l'intimée n'aurait pas exécuté le contrat de bonne foi. Elle reprend sous une autre forme les mêmes arguments que ceux déjà exposés sous 1, 2 et 3, mais ne précise pas les conséquences qu'elle entend

en tirer. S'agissant d'un problème lié à l'exécution du contrat, mais non pas à sa validité, la Cour admet que l'appelante tend implicitement à voir déclarer résolu le contrat pour inexécution fautive des obligations de la bailleuse. L'obligation que l'appelante entend voir sanctionner consiste à nouveau à faire grief à l'intimée de ne pas avoir tenu compte de ce que la locataire n'était pas à même d'exploiter le distributeur et d'avoir dès lors abusivement résilié le contrat et réclamé les indemnités contractuellement prévues.

Cette demande fait double emploi avec les demandes en nullité du contrat, l'exécution présupposant la validité du contrat. La Cour ayant rejeté les moyens de nullité et de résolution ab initio du contrat de location tirés des mêmes faits que ceux dont l'appelante fait actuellement état pour réclamer la résolution du contrat aux torts exclusifs de l'intimée, cette demande est à rejeter.

5. La société A fait valoir que les conditions générales de la société B lui sont inopposables. Elle conteste qu'elles lui aient été remises. Elle admet certes avoir signé la demande de location, le contrat de location et la confirmation de livraison, mais ne pas avoir signé les conditions générales. Elle fait encore valoir qu' « elle s'était fait promettre que les conditions générales ne s'appliqueraient pas ».

Il ressort pourtant des trois pièces dont question ci-dessus que l'appelante reconnaît dans le contrat de location avoir pris connaissance des CGL ainsi que des CGA, le client ayant même « déclaré et certifié expressément avoir pris connaissance des CGL reproduites et jointes aux présentes » et marqué son « accord exprès à la fois sur les conditions générales de location et les conditions de garantie des vices convenues entre le Bailleur et le Fournisseur ci-dessus telles que jointes aux présentes ». L'appelante a donc au vu de sa signature apposée sur les documents contractuels été en mesure de connaître les conditions générales et est réputée les avoir acceptées.

Il n'est pas requis en plus qu'elle les ait signées. Le fait qu'elle se serait fait promettre que les conditions générales ne s'appliqueraient pas n'est pas établi et se trouve contredit par les signatures et accord donnés par l'appelante sur les documents contractuels ayant lié les parties.

6. Le tribunal a, à bon droit, dit sans effet la dénonciation du contrat adressée par la société A le 12 juin 2014 à la bailleuse en application de l'article 10 des conditions générales et dit régulière la résiliation du contrat opérée par la bailleuse par courrier recommandé du 4 septembre 2014, en application de l'article 10.2 des mêmes conditions générales.

Il a en conséquence condamné la société A à payer à la société B les arriérés de loyer réduits de l'ordre de 2.024,44 €, augmentés des

intérêts conventionnels à partir des dates d'exigibilité des loyers jusqu'à solde.

L'intimée demande par voie d'un appel incident implicite à ce que le montant alloué soit augmenté par application de l'article 4.3. des conditions générales des intérêts légaux majorés de 5 points à courir soit à partir de la date d'échéance des loyers, soit à partir de la demande en justice.

Cette demande n'est que partiellement fondée, étant donné que le montant de 2.024,44 € se compose de frais d'administration, de frais d'assurances et de frais de loyer, ces derniers pour un montant de 1.669,44 €. Etant donné que la stipulation conventionnelle n'a trait qu'au paiement des loyers, la demande est fondée à hauteur de 1.669,44 € à augmenter des intérêts au taux légal majorés de 5 points et à hauteur du solde de 355 € à augmenter des intérêts au taux légal, à chaque fois à courir à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il découle des développements qui précèdent que l'appel principal de la société A n'est pas fondé et l'appel incident de la société B partiellement fondé.

Le jugement du 5 juin 2015

7. Le tribunal a ordonné à la société A de restituer à ses frais à la société B le distributeur de boissons dans un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard.

Cette condamnation est devenue sans objet, vu la restitution vers la fin du mois de juillet 2015 du distributeur de boissons à la société B. Celle-ci renonce à réclamer une indemnité de non-restitution.

8. La juridiction du premier degré a alloué à la société B l'indemnité de résiliation prévue à l'article 11.1. des conditions générales qui est « égale à tous les loyers à échoir à compter de la résiliation du 4 septembre 2014 jusqu'au terme initial, majorée de 10% », soit la somme de 17.066,31 €. Elle a rejeté la demande de la défenderesse qui concluait à la réduction de l'indemnité en application de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil au motif que l'indemnité n'était pas excessive.

L'appelante fait valoir que la bailleuse aurait déjà pu récupérer le distributeur dès le mois de mai 2014 au moment où elle lui a demandé de venir reprendre celui-ci vu l'impossibilité d'en faire usage. Elle soutient encore que la bailleuse était en mesure de relouer le distributeur après la restitution faite en juillet 2015 et aurait ainsi pu diminuer son préjudice. Elle soutient en outre que les 10% dont question dans la clause pénale ont trait aux frais administratifs

liés au traitement du dossier contentieux de sorte que ces frais ne seraient en tous les cas pas dus. Elle argue de sa bonne foi et de la mauvaise foi de l'intimée.

La société intimée s'oppose à la demande en réduction en faisant valoir être en droit de réclamer l'intégralité des loyers qu'elle aurait pu percevoir jusqu'à la fin des 60 mois, date d'échéance du contrat de location.

La jurisprudence luxembourgeoise suit la jurisprudence française en matière de clause pénale. A noter tout d'abord que les juridictions, qui font une application pure et simple de la convention, et qui refusent donc de modifier le montant de la peine forfaitairement prévue, n'ont pas à motiver leur décision. Par contre, la juridiction qui entend réduire la clause pénale, ne saurait se borner à retenir que son montant est manifestement excessif, une telle affirmation générale étant jugée insuffisante. A également été considérée comme insuffisante la motivation, par laquelle les juges ont constaté que la clause pénale procurait au créancier un bénéfice supérieur à celui qu'il aurait tiré de l'exécution normale de la convention, sans se fonder sur la disproportion manifeste entre le préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé. Faute d'avoir établi le caractère manifestement excessif de la clause pénale, la juridiction qui réduit le montant de l'indemnité en résultant, prive sa décision de base légale et viole l'article 1152 du Code civil.

Une fois le caractère excessif de l'indemnité résultant de la clause pénale établi, la juridiction est libre de fixer le montant de l'indemnité, sans être tenue de le limiter au montant du dommage. Elle peut réduire la clause pénale à une somme, non inférieure au préjudice subi, qu'elle apprécie souverainement. C'est le préjudice réel qui devient ainsi le paramètre à considérer, car les juges « *souverains dans l'appréciation du préjudice par le créancier* » ne peuvent, en fixant le montant de l'indemnité résultant de l'application de la clause pénale manifestement excessive, « *allouer une somme inférieure au montant du dommage subi par le créancier.* » (voir les conclusions du Parquet Général prises dans l'arrêt de Cassation 68/15 du 9 juillet 2015).

Il convient de rejeter l'argument de l'appelante ayant trait à la non-restitution du matériel qui serait imputable à la bailleresse. C'est en effet l'appelante qui avait intérêt à restituer le matériel le plus rapidement possible de sorte qu'il lui appartenait de prendre l'initiative.

Le préjudice réel subi par la société bailleresse consiste d'abord dans la perte des loyers jusqu'à la restitution du distributeur au mois de juillet 2015. Il consiste également, contrairement à ce que soutient l'appelante, en des frais administratifs liés au traitement contentieux du dossier.

L'appelante fait valoir que l'intimée avait la possibilité de louer à nouveau l'appareil à partir du moment où celui-ci lui avait été restitué. Elle fait valoir qu'il aurait appartenu à la société B de minimiser son dommage et de dire si elle a réussi à louer l'appareil à nouveau durant la période restante de quelque quatre années durant lesquelles le contrat conclu entre parties aurait normalement dû continuer à courir.

L'intimée renvoie au caractère forfaitaire de l'indemnité et fait valoir que l'indemnité est due, peu importe qu'elle ait loué ou non le distributeur après l'avoir récupéré.

Etant donné cependant que les juridictions sont admises dans le cadre du pouvoir modérateur qui leur est accordé par l'article 1152 alinéa 2 du Code civil à comparer le préjudice réel subi par le créancier à celui stipulé conventionnellement aux fins de rechercher si le montant de la clause pénale est manifestement excessif par rapport au dommage réellement subi, lesdites juridictions sont également en droit de faire application des principes régissant la responsabilité civile et notamment du principe selon lequel la victime est dans l'obligation de minimiser son dommage.

C'est dès lors à bon droit que l'appelante fait grief à la société intimée de ne pas avoir fourni les renseignements correspondants qui permettraient au juge d'évaluer le préjudice réel subi.

La Cour constate que le matériel avait été acquis par la société B dans le but de le mettre immédiatement à la disposition de la société locataire. Il s'agissait partant d'un matériel flambant neuf qui n'a été utilisé que durant une période réduite de tout au plus un mois, le temps pour la Commune de mettre la société A en demeure de l'enlever de la voie publique, faute d'autorisation de l'exploiter.

La Cour admet que la société B après avoir récupéré le matériel a réussi à le relouer dans un délai raisonnable de quelques mois au plus. La perte de loyers à considérer peut partant être fixée jusqu'à la fin de l'année 2015.

Accorder dans ces conditions à la société intimée le droit de se voir indemniser jusqu'au terme initial du contrat jusqu'en 2019 serait manifestement excessif.

Le juge n'est pas tenu de fixer le montant au préjudice réellement subi sous peine de vider la clause pénale de toute utilité.

Il convient, par application des principes ci-dessus énoncés, de fixer à 10.000 € les dommages-intérêts à payer par la société A à la société B à titre d'indemnité de résiliation.

Le jugement du 5 juin 2015 est à réformer en ce sens.

Il est cependant à confirmer en ce que le tribunal a débouté la société A de sa demande en indemnité de procédure et l'a condamnée à payer à la société B une telle indemnité de 1.000 €.

Au vu du sort réservé aux appels respectifs, chaque partie devra supporter les frais engagés pour la défense de ses droits en degré d'appel de sorte que les demandes respectives en indemnité de procédure sont à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit les appels principal et incident,

quant au jugement du 13 février 2015

dit l'appel principal de la société à responsabilité limitée A non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

confirme le jugement, sauf à dire que la condamnation qui porte sur la somme de 2.024,44 € prononcée à charge de la société à responsabilité limitée A est à augmenter des intérêts légaux majorés de 5 points sur la somme de 1.669,44 € et des intérêts légaux sur le solde de 355 €, à chaque fois à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

quant au jugement du 5 juin 2015

donne acte aux parties que la société à responsabilité limitée A a restitué au mois de juillet 2015 le distributeur de boissons à la société à responsabilité limitée B,

dit sans objet la condamnation prononcée à charge de la société à responsabilité limitée A à restituer ledit matériel,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant :

ramène la condamnation prononcée à charge de la société à responsabilité limitée A du chef de l'indemnité de résiliation à 10.000

€, augmentée des intérêts légaux à partir du 4 septembre 2014 jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus,

rejette les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

impose les frais et dépens de l'instance d'appel pour deux tiers à charge de la société à responsabilité limitée A et pour un tiers à charge de la société à responsabilité limitée B et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel Schwartz, avocat concluant, qui la demande.