

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 186/23 IV-COM

Audience publique du vingt-et-un novembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2023-00088 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 19 juin 2023, représentée par son curateur, Maître Cédric Schirrer,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Max Glodé en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey Gallé, les deux demeurant à Luxembourg, du 10 janvier 2023,

ayant comparu par Maître Fränk Rollinger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Cédric Schirrer, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du présent acte Glodé,

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

LA COUR D'APPEL

Faits

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) a acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après SOCIETE3.)) du matériel de cuisine professionnel en date du 23 août 2019. Ce matériel a été mis à la disposition de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) dans le cadre d'un contrat de location de longue durée n° NUMERO3.) signé entre SOCIETE3.) et SOCIETE1.) le 23 août 2019, repris par SOCIETE2.) (ci-après le « Contrat de location »).

Le Contrat de location a été conclu pour une durée de 60 mois moyennant paiement de loyers mensuels de 1.556,10 euros TTC. Le matériel a été livré à SOCIETE1.) en date du 23 août 2019.

Malgré rappels des 11 janvier et 10 février 2021 et une mise en demeure du 15 mars 2021, SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers mensuels depuis janvier 2021.

Par lettre recommandée du 12 avril 2021, SOCIETE2.) a procédé à la résiliation du Contrat de location.

Procédure de première instance

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2021, SOCIETE2.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour voir condamner la défenderesse à lui payer :

- * le montant de 9.024,40 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal, majorés de 5 points, à partir de l'échéance respective des loyers impayés ;
- * le montant de 61.446 euros à titre d'indemnité de résiliation avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;
- * le montant de 63.063 euros à titre d'indemnité de non-restitution du matériel loué avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2021, date à laquelle le délai de restitution est arrivé à terme, jusqu'à solde, et

* une indemnité de procédure de 750 euros.

Par jugement du 25 novembre 2022, le Tribunal a :

- déclaré la demande recevable et l'a dit partiellement fondée,
- constaté que le Contrat de location a été valablement résilié en date du 12 avril 2021,
- condamné SOCIETE1.) à payer SOCIETE2.) la somme de 9.024,40 euros avec les intérêts au taux légal majoré de 5 points à partir des échéances des loyers impayés, jusqu'à solde,
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 51.876 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 1.501,50 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2021, jusqu'à solde ;
- dit non fondée la demande de SOCIETE2.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement sans caution, et
- condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a noté que la société défenderesse n'a pas contesté la demande en paiement d'arriérés de loyers et qu'au vu du non-paiement de trois loyers, la résiliation du Contrat de location était justifiée. Il a déclaré la demande en paiement d'une indemnité de résiliation fondée sur base de l'article 11.1 des conditions générales pour un montant de 51.876 euros. En ce qui concerne l'indemnité de non-restitution, le Tribunal a retenu qu'en combinant les articles 11.1 et 13.4 des conditions générales, le préjudice du bailleur est doublement indemnisé et a réduit l'indemnité de non-restitution au montant de 1.501,50 euros.

L'appel

Par acte d'huissier de justice du 10 janvier 2023, SOCIETE1.) a relevé appel limité de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

SOCIETE1.) demande par réformation à voir dire les demandes de SOCIETE2.) non fondées, sinon à voir réduire les condamnations pécuniaires à de plus justes proportions.

Elle ne conteste pas redevoir le montant de 9.024 euros à titre d'arriérés de loyers. Elle fait cependant grief au Tribunal d'avoir considéré que le non-paiement de trois mois de loyers justifiait la résiliation du contrat. Elle fait valoir qu'une relation de confiance existait entre parties et que son gérant avait également conclu d'autres contrats de location avec SOCIETE2.) pour d'autres sociétés et que l'intimée avait été au courant de ses difficultés financières dues à la crise sanitaire et des mesures de fermeture prises par l'Etat. Elle soutient qu'elle a toujours honoré sinon tenté d'honorer ses paiements de loyers et qu'elle a pu rattraper à chaque fois ses retards de

paiement des loyers. Elle admet qu'elle a reçu de la part de l'intimée en cours de première instance une proposition d'arrangement extrajudiciaire, mais fait valoir qu'elle n'a pas pu l'accepter au vu de ses difficultés financières. Elle estime que la résiliation du contrat présente une sanction démesurée au vu des circonstances indépendantes de sa volonté et du manquement lui reproché. Elle conclut par réformation à voir dire que la résiliation n'est pas valable et en conséquence de déclarer les demandes en paiement d'une indemnité de résiliation et en paiement d'une indemnité de non-restitution non fondées.

A titre subsidiaire, elle demande la réduction du montant dû au titre de l'indemnité de résiliation tout comme celui dû au titre de l'indemnité de non-restitution à de plus justes proportions. En ce qui concerne l'indemnité de résiliation, elle estime que le Tribunal a à juste titre retenu que 40 loyers restaient à échoir et non comme le prétend l'intimée 42 loyers. Aussi relève-t-elle que dans l'assignation SOCIETE2.) avait calculé l'indemnité de résiliation en se basant sur un loyer mensuel de 1.179 euros de sorte qu'elle ne saurait plus demander une indemnité basée sur un loyer plus élevé.

SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement quant au bien-fondé de la résiliation intervenue ainsi que de sa demande en condamnation en paiement des arriérés de loyers.

Elle relève appel incident en ce qui concerne les montants retenus au titre de l'indemnité de résiliation et de l'indemnité de non-restitution et demande par réformation la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 55.860 euros au titre de l'indemnité de résiliation avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et du montant de 63.063 euros à titre de l'indemnité de non-restitution avec les intérêts légaux à partir du 27 avril 2021, jusqu'à solde.

Elle fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le Contrat de location, qui a pris cours le 1^{er} septembre 2019 pour une durée de 60 mois, aurait dû prendre fin au 31 août 2024. Elle réitère son argumentation de première instance selon laquelle la fin du contrat aurait dû intervenir avec le règlement du loyer mensuel du 1^{er} octobre 2024. Elle ajoute qu'une erreur s'était glissée dans son assignation et que l'indemnité devait être calculée sur base du loyer de 1.330 euros et non pas comme indiqué sur base d'un loyer de 1.179 euros et que partant l'indemnité serait égale à $([42 \times 1.330] + 10\% \text{ de cette somme})$ 55.860 euros.

Elle s'oppose à la demande en réduction de l'indemnité de résiliation au motif que si le bail n'avait pas été résilié anticipativement, elle aurait par le biais de l'encaissement des loyers, progressivement récupéré la dépense engagée pour l'acquisition du matériel donné en location, le tout majoré d'une marge et que partant l'indemnité tend à indemniser le bailleur de la perte de revenus. Les 10%

supplémentaires couvriraient entre autres les frais administratifs liés au traitement du dossier contentieux.

En ce qui concerne l'indemnité de non-restitution, elle fait grief au Tribunal d'avoir réduit le montant réclamé par elle et réitère sa demande tendant au paiement d'une telle indemnité, telle que prévue à l'article 13.4 des conditions générales. Elle expose que cette indemnité tend à compenser la perte du matériel qui n'a pas été dûment restitué et que le mode de calcul est destiné à évaluer la valeur vénale de la chose louée au jour de la résiliation, date à laquelle la restitution doit intervenir et non, comme l'aurait erronément retenu le Tribunal, d'évaluer l'indemnité en tenant compte de la valeur vénale de la chose louée à la date de l'arrivée du terme initialement fixé par les parties. Dans ce dernier cas, l'appelante n'aurait aucun intérêt à respecter l'obligation de restitution du matériel pris en location.

Elle demande en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation

SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 19 juin 2023. L'instance a été régulièrement reprise le 22 septembre 2023 par son curateur, Maître Cédric Schirrer.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les forme et délai de la loi.

Le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande en paiement des arriérés de loyer.

La résiliation du Contrat de location

Il n'est pas contesté par l'appelante qu'à la date de la résiliation du Contrat de location, par lettre du 12 avril 2021, elle était redevable de la somme de 9.024 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période de janvier à mars 2021 et de frais d'assurance.

C'est à juste titre que le Tribunal s'est basé sur l'article 10.2 des conditions générales, acceptées par SOCIETE1.), pour déclarer la résiliation justifiée. Cet article prévoit en effet qu'« en cas de retard de paiement de 3 loyers mensuels consécutifs ou non, ou d'un loyer trimestriel, le Contrat peut être résilié par le Bailleur par courrier recommandé avec avis de réception adressé au Locataire. »

Cet article donne ainsi la possibilité au bailleur de résilier le contrat de location lorsque les conditions sont réunies. En l'espèce, il se dégage des développements de l'appelante qu'elle avait déjà auparavant accumulé des retards, qu'elle a certes apurés, de sorte qu'elle ne saurait valablement reprocher à SOCIETE2.) d'avoir usé de sa faculté de résilier le Contrat au moment où le locataire était de nouveau en

souffrance de payer plus de trois mois de loyer. Le motif tenant à la crise sanitaire pour des loyers en souffrance depuis janvier 2021, sans précision ni pièce démontrant in concreto les difficultés financières alléguées, ne saurait être invoqué par le locataire pour lui permettre d'échapper à ses obligations contractuelles.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré que la résiliation intervenue le 12 avril 2021 était valable et justifiée.

La demande en paiement d'une indemnité de résiliation

L'article 11.1 des conditions générales stipule :

« en cas de résiliation anticipée [...] le bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat majoré de 10% ainsi que, le cas échéant, des loyers échus impayé et des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêt légal. Les intérêts commencent à courir à compter de la première présentation au locataire de la lettre de résiliation ».

Les parties ne contestent pas que le Contrat de location a pris cours le 1^{er} septembre 2019, tel que l'a retenu le Tribunal. Il a été conclu pour une durée de 60 mois, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le Contrat a pris fin le 31 août 2024, soit au terme des 60 mois. Le moyen de l'intimée tenant à voir dire que le Contrat aurait dû prendre fin avec le règlement du loyer d'octobre 2024 n'est dès lors pas fondé.

Il résulte du décompte versé par l'appelante qu'entre mai 2021 et août 2024, 40 loyers étaient échus, respectivement allaient échoir.

En ce qui concerne le montant de loyer à retenir, il résulte du Contrat de location que le loyer SOCIETE4.) avait été fixé à 1.330 euros. Le montant de 1.179 euros, figurant dans l'assignation, ne résulte d'aucun élément du dossier et ne peut s'expliquer que par une erreur matérielle.

Dans la mesure où le calcul de l'indemnité de résiliation se base sur le loyer tel que convenu, le montant à retenir à ce titre est, par réformation du jugement, de $([40 \times 1.330] + 10\% \text{ de } 53.200 =) 58.520$ euros.

Ce montant n'est pas manifestement excessif par rapport à la perte de 40 loyers, subie par SOCIETE2.) du chef de la résiliation anticipée, de sorte que le jugement est à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande en réduction de cette indemnité.

Au regard de la faillite prononcée en cours d'instance d'appel, il n'y a cependant pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de SOCIETE1.), de sorte que la Cour doit se limiter à fixer la créance de SOCIETE2.) à l'égard de SOCIETE1.) au montant de 58.520 euros.

Etant donné que les intérêts ne courent pas vis-à-vis de la masse de la faillite, les intérêts tels que retenus par le tribunal ne courent que jusqu'au jour du prononcé de la faillite le 19 juin 2023.

La demande en paiement de l'indemnité de non-restitution du matériel

Aux termes de l'article 13.4 des Conditions générales :

« Si, en violation de son obligation de restitution (...), le Locataire ne restitue pas les Produits à la fin de la location, il sera redevable d'une indemnité de non restitution calculée en fonction du prix des Produits et de la durée du contrat restant à courir (que cette durée soit calculée à compter de la période initiale du contrat, augmentée, le cas échéant, de la période de prorogation en cours) augmentée d'une pénalité de 10%.

Par conséquent, le calcul de l'indemnité sera le suivant :

Indemnité de non restitution = [prix d'achat des Produits par le Bailleur / Durée totale du contrat de location exprimée en mois x durée du contrat restant exprimée en mois] x 1,1.

Ladite indemnité sera due à défaut pour le Locataire d'avoir restitué les Produits dans un délai de 15 jours à compter de la première présentation de la lettre de résiliation ».

Il est constant en l'espèce que SOCIETE1.) n'a pas restitué le matériel loué.

Suivant l'article 13.4. précité des conditions générales, l'indemnité de non-restitution du matériel loué est calculée en fonction non seulement de la valeur du matériel loué, mais également de la durée du contrat restant à courir.

Il résulte du mode de calcul des deux indemnités de résiliation et de non-restitution qu'en cas de résiliation du contrat en début d'exécution, tel qu'en l'espèce, le bailleur obtient par le biais de l'indemnité de résiliation le paiement des mensualités comme si le contrat avait été exécuté, majoré de 10 %, ainsi que par le biais de l'indemnité de non-restitution, la presque totalité du prix du matériel, majoré de 10 %.

Ainsi, le bailleur se fait indemniser la valeur du matériel, majorée de 10%, à deux reprises.

L'indemnité de non-restitution dépasse ainsi largement le préjudice de SOCIETE2.) et aboutit à ce que celle-ci tire avantage de l'inexécution du contrat par rapport à l'exécution de celui-ci.

A l'instar du Tribunal, la Cour considère qu'elle est partant manifestement excessive, ce même si l'on tient compte de la fonction comminatoire de celle-ci et qu'il y a lieu de la réduire.

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il y a lieu de la réduire dans une limite située entre le

préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif.

C'est encore pour de justes motifs que fait siens la Cour que le Tribunal a retenu qu'il y a lieu de fixer l'indemnité de non-restitution de l'article 13.4 par analogie à un défaut de restitution du matériel loué à l'arrivée du terme initialement convenu entre parties. Ainsi, il convient de faire abstraction de la durée du contrat restante, et de calculer l'indemnité de non-restitution du matériel par rapport à la seule valeur du matériel, majoré de 10 %.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a réduit l'indemnité de non-restitution à $(81.900 : 60 \times 1,1 =) 1.501,50$ euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2021, date à laquelle le matériel aurait dû être restitué.

Au regard de la faillite prononcée en cours d'instance d'appel, la créance de SOCIETE2.) à l'égard de SOCIETE1.) est partant à fixer au montant retenu par le jugement, les intérêts tels que retenus par le Tribunal ne courant que jusqu'au 19 juin 2023.

Les demandes en paiement d'indemnités de procédure

Dans la mesure où SOCIETE1.) a succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le jugement en ce que le tribunal l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

SOCIETE2.) relève appel incident en ce que le Tribunal l'a déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et elle réclame dès lors une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance. Elle demande également une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue de sa demande, la Cour estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer tant en première instance qu'en instance d'appel. Par réformation, il convient partant de lui allouer une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance. Il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par **réformation** du jugement entrepris,

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) à la somme de 58.520 euros au titre de l'indemnité de résiliation avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice du 7 juillet 2021, jusqu'au 19 juin 2023,

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) à la somme de 750 euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement pour le surplus avec la restriction qu'il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.), mais de fixer la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) :

- à la somme de 9.024,40 euros avec les intérêts au taux légal majoré de cinq points à partir des échéances des loyers impayés jusqu'au 19 juin 2023,

- à la somme de 1.501,50 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 avril 2021, jusqu'au 19 juin 2023,

- met les frais et dépens de la première instance à charge de la masse de la faillite,

fixe la créance de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) à la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

met les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la masse de la faillite, avec distraction au profit de Maître Michel Schwartz sur ses affirmations de droit.