

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 207/23 IV-COM

Audience publique du dix-neuf décembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2023-00089 du rôle

Composition:

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

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Geoffrey Gallé de Luxembourg du 13 janvier 2023,

comparant par Maître Fränk Rollinger, 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 prédit acte Gallé,

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 27 novembre 2019. Ce matériel a été mis à la disposition de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) dans le cadre d'un contrat de location de longue durée n° NUMERO3.) signé entre SOCIETE3.) et SOCIETE1.) le 27 novembre 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 1.333,80 euros TTC. Le matériel a été livré à SOCIETE1.) en date du 27 novembre 2019.

Malgré rappels des 10 avril et 11 mai 2020 et une mise en demeure du 12 juin 2020, SOCIETE1.) n'a plus payé les loyers mensuels depuis avril 2020.

Par lettre recommandée du 13 juillet 2020, 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 5.335,20 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, sinon à partir de la demande en justice;

* le montant de 66.462 euros à titre d'indemnité de résiliation avec les intérêts au taux légal à partir du 13 juillet 2020, date de la résiliation du contrat, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;

* le montant de 64.800,45 euros à titre d'indemnité de non-restitution du matériel loué avec les intérêts au taux légal à partir du « 12 décembre 2019, date correspondant à l'expiration d'un délai de

quinzaine du Contrat », sinon à partir de la demande en justice, 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 13 juillet 2020,
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 5.335,20 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 65.208 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 13 juillet 2020, jusqu'à solde ;
- condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 1.222,65 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, 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 PERSONNE1.) 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 intervenue le 13 juillet 2020 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 65.208 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 en l'espèce doublement indemnisé et il a réduit l'indemnité de non-restitution au montant de 1.222,65 euros.

L'appel

Par acte d'huissier de justice du 13 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 SOCIETE2.) 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 n'a jamais essayé d'obtenir une réduction de loyers en se basant sur le caractère économiquement déséquilibré du Contrat à partir de la crise sanitaire. Elle avance qu'il est évident qu'à partir du 18 mars 2020, le Contrat n'aurait jamais été signé entre parties. Elle demande dès lors à la Cour de tenir compte du principe de l'exécution de bonne foi des contrats inscrit à l'article 1134 du Code civil et des difficultés involontairement rencontrées par elle du fait de la crise sanitaire. Elle en déduit que la résiliation du Contrat représente une sanction qui va au-delà de ce qui est nécessaire pour garantir une exécution de bonne foi du Contrat. 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.

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 avance qu'elle a en première instance proposé à l'appelante un arrangement extrajudiciaire, qui toutefois n'a pas été accepté par celle-ci. Elle réfute le moyen relatif à la crise sanitaire en donnant à considérer que l'appelante a pu profiter des aides financières étatiques.

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 66.462 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 64.800,45 euros à titre de l'indemnité de non-restitution avec les intérêts légaux à partir du 28 juillet 2020, date à laquelle le délai de restitution est arrivé à terme, jusqu'à solde. Elle sollicite en outre par réformation 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.

Elle fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le Contrat de location, aurait dû prendre fin au 31 novembre 2024. Elle soutient que le Contrat aurait dû prendre fin avec le paiement du loyer de décembre 2024 et qu'il restait au moment de la résiliation du Contrat, non pas 52 loyers à échoir mais 53. L'indemnité de résiliation serait dès lors égale à $([53 \times 1.140] + 10\% \text{ de cette somme})$ 66.462 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.

Appréciation

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 13 juillet 2020, elle était redevable de la somme de 5.335,80 euros à titre d'arriérés de loyers pour la période d'avril à juillet 2020.

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, le moyen tenant à la sanction disproportionnée de la résiliation du Contrat, respectivement au manquement par SOCIETE2.) à son obligation d'exécution de bonne foi ne tient pas. Il se dégage du décompte annexé à la résiliation qu'au jour de la résiliation SOCIETE1.) était redevable de plus de trois mois de loyers et que SOCIETE1.) n'a malgré proposition d'arrangement à l'amiable pas procédé au moindre paiement. Le motif tenant à la crise sanitaire pour des loyers en souffrance depuis avril 2020, 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 13 juillet 2020 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 impayés 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 ».

Au vu de la date de la livraison du matériel, le 27 novembre 2019, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que le Contrat de location a pris cours le 1^{er} décembre 2019. Le Contrat ayant été conclu pour une durée de 60 mois, la Cour retient à l'instar du Tribunal qu'il a pris fin le 31 novembre 2024. Le moyen de l'intimée tenant à voir dire que le Contrat aurait dû prendre fin avec le règlement du loyer de décembre 2024 n'est dès lors pas fondé.

Il résulte du décompte versé par l'appelante qu'entre août 2020 et novembre 2024, 52 loyers étaient échus, respectivement allaient échoir, de sorte qu'en application de l'article 11.1 des conditions générales, l'indemnité de résiliation s'élève à $([52 \times 1.140] + 10\%) = 65.208$ euros, tel que l'a retenu à juste titre le Tribunal, outre les intérêts alloués en première instance.

Ce montant n'est pas manifestement excessif par rapport à la perte de 52 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.

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 PERSONNE1.) 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 $(66.690 : 60 \times 1,1 =) 1.222,65$ euros. Par réformation, il y a lieu de faire courir les intérêts au taux légal à partir du 28 juillet 2020, date à laquelle le matériel aurait dû être restitué.

Les demandes en paiement d'indemnités de procédure

Dans la mesure où PERSONNE1.) 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,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) la somme de 1.222,65 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 juillet 2020, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 750 euros,

confirme le jugement pour le surplus,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Michel Schwartz sur ses affirmations de droit.

